

Rojo Arkitekter AS
Sondre-Niclas Andvik
Dyre Halses gate 18

7042 TRONDHEIM

Referat fra oppstartsmøte for Detaljregulering av Lundamovegen 476

Under følger referat fra oppstartsmøte avholdt 21.06.22 for Detaljregulering av Lundamovegen 476. Sosisfil for planavgrensning skal oversendes kommunen som en del av varslingsbrevet til Melhus kommune, mens referat fra oppstartsmøtet skal oversendes regionale myndigheter. Nevnte normer og veiledere finnes på Melhus kommune sine hjemmesider, eller følger vedlagt.

Planen har fått tildelt plan-id 2022009. Ved innsending av komplett planforslag skal plandokumentene navngis med planid først, og med dato. Eks. planid_planbeskrivelse_dat, planid_plankart_dato osv.

Ved innsending av planforslag skal dette sendes til postmottak@melhus.kommune.no med kopi til saksbehandler Liv Åshild Lykkja, liv.lykkja@melhus.kommune.no

Med hilsen

Ove Mogård
avdelingsleder

Liv Åshild Lykkja
planlegger

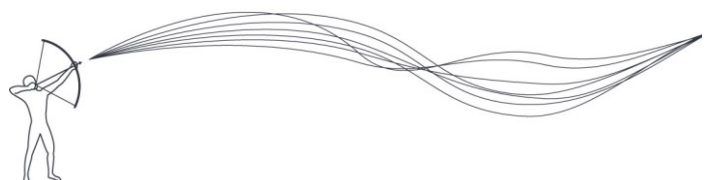
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

- Adresseliste for høringsparter.
- Veileder VVA-plan
- Oppstartsnotat overordnet VVA-plan.
- Mal for planbestemmelser (oversendes per e-post)

Kopi:

- Lundamovegen 476 AS



Møtereferat

Oppstartsmøte			
Prosjektnavn: Detaljregulering Lundamovegen 476		Formål: Bolig/næring	
Gårds- og bruksnummer: 208/161		Planidentitet: 2022009	
Saksnummer i ESA: 22/1994		Møtested og -dato: Melhus Rådhus, 21.06.22	
Virksomhet	Fork.:	Navn	Til stede:
ROJO Arkitekter AS	ROJO	Sondre N. Andvik sondre@rojoarkitekter.no	x
Lundamovegen 476 AS		Tarjei Finsrud tarjei.finsrud@ruta.no	x
Lundamovegen 467 AS		Roy Jarle Jensen Roy.jensen@effektivgruppen.no	x
Melhus kommune		Liv Åshild Lykkja (referent) liv.lykkja@melhus.kommune.no	x

Anmodning om oppstart ble mottatt av Melhus kommune 01.06.22. Møteinnkallelse ble sendt ut med følgende møteagenda:

1. tiltakshaver presenterer plantiltaket
2. avklaringer med Melhus kommune
 - a. planstatus
 - b. planavgrensning
 - c. utnyttelse
 - d. leke- og uteoppholdsareal/universell utforming
 - e. veg, vann og avløp
 - f. komplett planforslag
3. Andre forhold
 - a. Videre prosess
 - b. Tidsplan
 - c. annet

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

1 Planområdets status

1.1 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger i den sørlige delen av Lundamo sentrum, og omfatter i dag bebygd eiendom bestående av næringsbebyggelse. Eiendommen er kjent som taverntomta, og grenser til E6 i nord og landbruksareal i sørøst.

1.2 Planstatus

Planområdet omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 16.12.14, og er en del av et større område avsatt til sentrumsformål benevnt SLU2. Arealet berøres av hensynssone for støy og gjennomføring. Hensynssone for gjennomføring angir at det skal utarbeides områdeplan innenfor sonen. Arbeidet med områdeplan for Lundamo er ikke igangsatt, men ligger inne i planstrategien for 2020-2023 med oppstart våren 2023. Planstrategien er forsinket, og etter all sannsynlighet vil det ikke bli oppstart med områdeplan for Lundamo i denne planperioden. Hensynssone for støy er delt i rød og gul sone, og angir støysonen for E6.

2 Beskrivelse av tiltaket

2.1 Plangrep

Forslagstiller ønsker å utvikle eiendommen til kombinert nærings- og boligformål. Bebyggelsen tenkes utført som blokkbebyggelse i 5 etasjer (inkludert parkeringskjeller) utformet som tre lameller i nord-sør retning over en sammenhengende næringsdel i 1.etg. Leke- og uteoppholdsarealer foreslås mellom bebyggelsen på bakkeplan og på tak over næringsdel. Parkering tenkes løst på i felles parkeringskjeller, med noen få korttids parkeringsplasser til forretning/næring på bakkeplan under bygget. Det planlegges ca. 45 boenheter.

2.2 Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning

Planavgrensningen følger eiendomsgrensen til gnr/bnr 208/161, samt vegareal til E6, og grenser mot eiendommen gnr/bnr 208/59, 208/90 og 208/37 mot nord. Eiendommen som omfattes av plantiltaket har en størrelse på 3,4 daa.



Forslag til planavgrensning berører ikke usikre grenser, og det vurderes til å ikke være nødvendig med oppmålingsforretning for klarlegging av grenser før igangsetting.

Kommunen ønsker at planen i tillegg til byggeområdet/tomta regulerer frisiktsone i sin helhet, se kommentar under veg.

3 Føringer for tiltaket

3.1 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-1444/2021
- Retningslinjer for luftkvalitet T-1520
- [Byvekstavtalen 2019-2029](#)
- [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 2019-2029. Det er et overordnet mål i avtalen at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykling og gange.

I Stjørdal, Malvik og Melhus skal hovedtyngden av arealutviklingen skje innenfor gang- og sykkelavstand fra sentrum av tettstedene utpekt i senterstruktur, vedtatt i IKAP2 og/eller i gangavstand fra god kollektivtransport i tilknytning til tettstedsområdene.

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

3.2 Forskrift om konsekvensutredning

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

3.3 Utnyttelse

Det skal fremgå en vurdering av fortettingsnivået/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. For dette området skal det bygges min. 3 boliger per daa jfr. KPA § 1.5.6. beregning av antall boliger per daa skal det beregnes med bakgrunn i areal avsatt til bebyggelse og anlegg.

Planinitiativet beskriver en høyere tetthet enn minimumskravet på 3 boliger per daa. Dette vurderes som positivt.

3.4 VVA (veg, vann og avløp)

Det skal utarbeides en overordnet VVA-plan som skal være godkjent før planen kan 1.gangs behandles. Overordnet VVA-plan skal utarbeides i henhold til veileder om krav knyttet til plangodkjenning av VVA-planer (veg, vann, avløp) i Melhus kommune. Veileder følger vedlagt.

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, og det anbefales å ta et eget møte for å avklare detaljer.

Kontaktperson for VVA-plan er:

Amalie Anshus Berg

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

Tlf: 920 95 193

3.4.1 Vann og avløp

Planen må sikre tilstrekkelig kapasitet/løsning for vann, avløp, overvann og slokkevann. Overordnet plan innebærer 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 planbestemmelse som sikrer 5 meter byggegrense inn til VA-ledninger.

3.4.2 Veg

Trafikkavvikling og trafikksikkerhet må beskrives i planbeskrivelsen. Det skal utarbeides beskrivelse av hvordan opparbeiding av veger, fortau, kryss osv. er tenkt i henhold til kommunens vegnorm og N100. Eventuelle avvik skal beskrives.

Veger skal vises med radier og sporingskurver, og det må fremgå av planforslaget hvordan utrykningskjøretøy/renovasjonsbil ivaretas.

Knyttet til veg skal det i plankartet reguleres

- 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 frisisone 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 som samferdselsanlegg, og utformes i plankartet.

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

Teknisk plan ved byggesak må ha godkjent skiltplan før IG.

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

3.5 Parkeringsdekning

Planområdet ligger nært kollektivknutepunkt for Lundamo, med nærhet til jernbane og buss. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging pkt. 4.3 sier at det i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon, samt i pkt. 4.2 at utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå effektive løsninger, slik at transportbehovet kan begrenses og det legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Dette må hensyntas ved valg om antall parkeringsplasser pr. boenhet. Parkeringsdekningsgrad må begrunnes i planbeskrivelse, og det må fremgå en vurdering av:

- 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.

Kommuneplanens arealdel har ingen krav til parkeringsdekning for Lundamo, men det anbefales at parkeringsnorm vedtatt i områdeplan Melhus sentrum benyttes som veiledende. Denne finnes her: <https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5028/2016001/Dokumenter/Vedtatt%20PARKERINGSNORM.pdf>

Det skal oppgis maks parkering for bil, samt minimumskrav for sykkel i bestemmelsene. Det bør etableres parkering for universell utforming. For sykkel anbefales det å legge til rette for 2 plasser per boenhet.

3.6 Estetikk

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.

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. Dersom det vedlegges illustrasjoner som ikke viser maksimal utnyttelse, skal dette fremkomme tydelig av planforslaget.

3.7 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 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 *områder ved høy tetthet* ved utregning av leke- og uteoppholdsarealer. Det krever per boenhet:

- Uteoppholdsareal på 20 m²
Det må sikres i bestemmelsene at min. 50% av det totale uteoppholdsarealet skal ligge på bakkenivå.
- Lekeplass på 10 m²
Lekeplasser skal reguleres med eget formål, og må oppfylle minstekravet til areal som skal være på min. 150 m²
- Områdelekeplass 10 m²
Det skal i planbeskrivelsen gjøres rede for hvordan normens krav til områdelekeplass kan oppfylles, og det skal i planbestemmelsene sikres rekkefølgekrav om områdelekeplass.

Det skal utarbeides situasjonsplan som viser oversikt over leke- og uteoppholdsarealer, samt en beskrivelse av kvaliteteter.

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:

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.

Ved eventuelle avvik fra normen skal dette beskrives og begrunnes.

3.8 Renovasjon

ReMidt IKS (interkommunalt samarbeid for husholdningsavfall) har egen retningslinje for håndtering av renovasjon. Ved mer enn 10 boenheter kreves nedgravd avfallshåndtering. 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. Vi anbefaler å ta kontakt med ReMidt IKS for å finne en akseptabel løsning.

Renovasjon skal reguleres med eget formål i plankartet. Maksimal avstand skal være 100 meter fra inngangsdør til renovasjonspunkt, jfr. Preaksepterte ytelser i TEK17. Avfall fra næring omfattes ikke av ReMidt IKS sine retningslinjer, men må beskrives og vise hvordan dette tenkes løst og ivaretatt.

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

Kontaktperson: Fredrik Oustad, tlf. 91579389.

3.9 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 Lundamo barnehage, Lundamo skole og Lundamo ungdomsskole.

Dersom det ikke er tilstrekkelig kapasitet, kan kommunen bestemme at området ikke kan bygges ut før nødvendig kapasitet i sosial infrastruktur er sikret, jfr. KPA § 1.6.1.

3.10 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.

Utbyggingsområdet er lokalisert på grunnvannsressursen, og dette er derfor aktuelt.

3.11 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.

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

3.12 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 og beskrives hvordan dette er ivarettatt. Tilgjengelighet til dette skal beskrives og vurderes.

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

3.13 Landbruk og jordvern

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

3.14 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.

3.15 Kulturminner/kulturmiljø

Planområdet berører ikke registrerte kulturminner i Riksantikvarens database Askeladden. Minner om den generelle aktsomhetsplikten.

Melhus kommune har egen kulturminneplan.

3.16 Geoteknikk

Planområdet ligger under marin grense og kvikkleire kan forekomme. Dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot skred og flom skal foreligge som en del av komplett planforslag.

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 som eventuelt må følges opp i forbindelse med utbyggingen, skal sikres i reguleringsbestemmelsene.

3.17 Klimatilpasning og overvann

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning skal legges til grunn i planarbeidet, og det vises spesielt til punkt 4.3 om krav til planprosess og beslutningsgrunnlag. Det skal beskrives hvordan planforslaget imøtekommer retningslinjer, og det skal fremgå en vurdering av hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør vurderes bruk av naturbaserte løsninger, og dersom andre løsninger velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

3.18 Støy og støv

Støy- og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinje for behandling av støy (T-1442/2021), og luftkvalitet (T-1520), skal legges til grunn ved utarbeidelse av planforslaget, og sikres gjennom plankart og bestemmelsene. Det må gjennomføres støyfaglig vurdering som skal foreligge i komplett planforslaget. Det må gjøres en beregning av nåsituasjon og fremtidig situasjon ved omlegging av E6.

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

Forslag til bestemmelse:

Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen som beskriver forhold som trafikksikkerhet, trafikkavvikling, støy, renhold og støvdemping. Planen skal inneholde byggestart, ferdigstillelse, planlagte tider for når anleggsvirksomheten skal foregå, ansvarlig kontaktpersoner samt kontaklinformasjon under utbygging. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

3.19 Annet

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.

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

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/flom i sjø/vann?	X
	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 transportårer, utgjøre en risiko for området?	X
	-hendelser på veg	X
	-hendelser på jernbane	X

	-hendelser på sjø/vann/elv	x
	-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?	x
	-elektrisitet	
	-teletjenester	
	-vannforsyning	
	-renovasjon/spillvann	
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:	x
	-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, 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 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.

6.1 Krav om konsekvensutredning og planprogram

Melhus kommune vurderer at framlagte planforslag ikke medfører krav om konsekvensutredning og planprogram.

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 Regionalt planforum

Det vurderes ikke som nødvendig å ta opp saken i regionalt planforum. Tiltakshaver tar initiativ til eget møte med Statens vegvesen og Trøndelag fylkeskommune i forbindelse med varsel om oppstart for å avklare omkring avkjørsel og byggegrense fra E6. Melhus kommune kan stille i et slikt møte.

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 «Samfunnssikkerhet 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 og luftforurensning
 - Geoteknikk

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 hensynssoener.
- [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](#)

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: Så snart som mulig.

Stipulert tidspunkt innlevering av planforslag: årsskiftet 2022/2023

Stipulert vedtak reguleringsplan: sommer 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.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.