Planarbeid – bestilling av oppstartsmøte



Detaljreguleringsplan for Lenamælen 35, gnr/bnr 91/31

Tiltakshaver: Kvål Eiendom as

Utarbeidet av Arkitektkollegiet as

Dato: 22.8.2025

Arkitektkollegiet

MELHUS KOMMUNE

Arkitektkollegiet

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Ansvarlige 4
2 Bakgrunn 4
2.1 Formålet med planen 4
2.2 Planområdet 4
2.3 Redegjøre for om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet 5
3 Planønsket 6
3.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak 6
3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder 6
3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet 8
3.4 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser 9
4 Planstatus og føringer 9
4.1 Forholdet til kommuneplanen annen overordnet plan 9
4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid 9
4.3 Forhold til Regional arealplan for Trøndelag og Byvekstavtalen 9
4.4 Forholdet til evt. andre regionale eller statlige føringer 10
4.5 Kommunale planer og retningslinjer 10
5 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet 10
5.1 Natur- og ressursgrunnlaget 10
5.2 Landskap og omgivelser 10
5.3 Landbruk 10
5.4 Verneinteresser 10
5.5 Trafikkforhold 10
5.6 Sosial infrastruktur 10
5.7 Teknisk infrastruktur 10
5.8 Estetikk og byggeskikk 10
5.9 Barn og unges interesser 11
5.10 Universell utforming 11
5.11 Evt. andre forhold 11
6 Samfunnssikkerhet 11
6.1 Overvann og flom 11
6.2 Ras og skredfare 11

6.3 Brann 11
6.4 Trafikksikkerhet 11
6.5 Forurensning (støy og luft) 11
7 Krav til planprogram og konsekvensutredning 11
8 Planprosess og medvirkning 13
8.1 Vesentlige interesser som berøres 13
8.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører 13
8.3 Medvirkning 13
8.4 Fremdrift 14
9 Vedlegg 14

1 ANSVARLIGE

Kontaktinformasjon	Navn/Firma	Adresse	Telefon/E-post
Bestiller:	Kvål Eiendom AS	Bennavegen 358, 7228 Kvål	465 23 303 / stein@kvalbygg.no
Tiltakshaver (møteplikt):	Kvål Eiendom AS	Bennavegen 358, 7228 Kvål	465 23 303 / stein@kvalbygg.no
Planfagkyndig (møteplikt)*:	Arkitektkollegiet AS	Munkegata 17, 7013 Trondheim	vidar@arkitektkollegiet.no / +47 41 515 378
Betaler for saksbehandlings-gebyrer	Kvål Eiendom AS	Bennavegen 358, 7228 Kvål	
* Hvis ikke vedkommende kan stille på møtet vil det ikke regnes som et oppstartsmøte etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 12-8 og det må bestilles nytt møte.			

2 BAKGRUNN

2.1 FORMÅLET MED PLANEN

Detaljregulering for oppføring av 6-mannsbolig med felles uteoppholdsareal, carport/parkering, boder og nødvendig teknisk infrastruktur. Planen legger til rette for fortetting i felt B1 innenfor Områdeplan for Melhus sentrum (planID 2016001), og skal sikre god og sentrumsnær bokvalitet, lokal overvannshåndtering og gode uteoppholdsarealer.

2.2 PLANOMRÅDET

Planområdet omfatter gnr/bnr 91/31 (Lenamælen 35), ca. 892 m². Avgrenses av Lenamælen og tilstøtende boligbebyggelse innen B1-området. Varslingsgrense foreslås som eiendomsgrense for 91/31, med nødvendig areal for frisikt/avkjørsel mot privat veg Lenamælen. Dersom Melhus kommune krever regulert adkomst til offentlig kjøreveg, må planavgrensningen strekkes 300 meter nordover til Gimsbruvegen (Fv. 6606).



Figur 1: Foreslått planavgrensning, ca. 970m².

2.3 Redegjøre for om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Tiltaket antas å gi begrensede virkninger utenfor planområdet. Trafikkøkningen er liten (6 boenheter, ca. beregnet økning i ÅDT: 21 kjt/d). Overvann fordrøyes lokalt og naturlige flomveier opprettholdes slik at nedstrøms belastning ikke økes. Det planlegges ingen fysiske inngrep på naboeiendommer.

3 PLANØNSKET

3.1 ØNSKET BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Én bygning i to etasjer med seks leiligheter. Felles carport/boder (6 plasser) som felles inn i terrenget i øst, én gjesteparkeringsplass, sykkelparkering (delvis under tak), felles leke- og oppholdsareal på terreng samt private uteplasser.



Figur 2: Foreslått skisse for situasjonsplan

3.2 UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Utnyttelse ca. 6,7 boliger/daa (6 boenheter på 0,892 daa). Maks byggehøyde tilpasses områdeplanens ramme; inntil 8 m over gjennomsnittlig planert terreng. Endelige høyder fastsettes i plan med flomsikker kote for topp grunnmur (se Samfunnssikkerhet).



Figur 3: Skisseillustrasjon fra nordvest



Figur 4: Skisseillustrasjon fra nordøst



Figur 5: Skisseillustrasjon av private arealer

3.3 FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Skisse viser 6 leiligheter, tre i første og tre i andre etasje. Leiligheter i første etasje får tilgjengelighetskrav som følge av krav i Byggteknisk forskrift. Alle leiligheter får noe privat uteoppholdsareal på terrasse eller foran terrasse. I tillegg skal det etableres felles uteoppholdsarealer. For utbygginger mellom 2-25 boenheter skal det iht. Melhus kommunes norm for uteoppholdsareal etableres 50m^2 uteoppholdsareal pr. boenhet, der min. 20m^2 pr. boenhet skal etableres som lekeplass (minimum 150m^2).

For 6 boenheter gir dette krav om totalt 300m^2 MUA, hvorav halvparten skal etableres som lekeplass. Skisseforslag viser 39m^2 MUA på privat veranda og 261m^2 MUA på terreng, totalt 300m^2. Uteoppholdsarealene er noe spredt, og det vil være utfordrende å finne 150m^2 samlet MUA å sette av til lekeplass. Ca. 70 meter vest for tomten ligger en plass avsatt til offentlig lekeplass og er benevnt «L11» i sentrumsplanen. Denne har i dag bare et par piknikbord og et enkelt lekeapparat. Det foreslås å kompensere i manglende lekeplass på egen tomt med utviklingsbidrag for å ruste opp denne lekeplassen. Det vil gi positive virkninger for hele boligområdet.



Figur 6: Avstand til regulerte offentlige lekeplass «L11»

3.4 TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

Tiltaket viderefører boligpreg i et etablert boligområde (B1), med moderat volum og høyder tilpasset omgivelser. Flom- og overvannshensyn ivaretas gjennom flomsikker byggegrunn og LOD (Lokal overvannsdisponering). Trafikale virkninger er små og håndteres med trygg atkomst og frisikt.

4 PLANSTATUS OG FØRINGER

4.1 FORHOLDET TIL KOMMUNEPLANEN ANNEN OVERORDNET PLAN

Tiltaket følger overordnede mål om fortetting nær sentrum og tjenestetilbud. Planområdet inngår i Områdeplan for Melhus sentrum (2016001), felt B1 – eksisterende boligområde. Kommunale bestemmelser om uteopphold, parkering, støy og overvann legges til grunn. Én parkeringsplass pr. boenhet. Det er ønskelig med en halvering av kravet til gjesteparkering.

4.2 FORHOLDET TIL GJELDENDE REGULERINGSPLANER, RETNINGSLINJER OG PÅGÅENDE PLANARBEID

Områdeplan for Melhus sentrum (2016001) er gjeldende. Planinitiativet er i tråd med B1-formålet. Ingen kjente overlappende detaljreguleringer eller pågående planarbeid som kommer i konflikt.

4.3 FORHOLD TIL REGIONAL AREALPLAN FOR TRØNDELAG OG BYVEKSTAVTALEN

Planen understøtter regional målsetting om fortetting i by- og tettstedsområder med korte hverdagsreiser. Løsningen legger til rette for gange, sykkel og kollektiv og er i tråd med føringene i Byvekstavtalen for Trondheimsområdet om arealeffektiv utvikling og moderat parkeringsdekning.

4.4 FORHOLDET TIL EVT. ANDRE REGIONALE ELLER STATLIGE FØRINGER

Planen forholder seg til SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, SPR for klima og energi/klimatilpasning, SPR for barn og unges interesser, samt T-1442 (støy) og T-1520 (luftkvalitet). Planen bidrar til effektiv fortetting i et småhusområde med tett tilknytning til Melhus sentrum via gangbro over E6.

4.5 KOMMUNALE PLANER OG RETNINGSLINJER

Kommunens ROS, VA-norm, vegnorm og veglysnorm legges til grunn. Kommunal norm for leke- og uteoppholdsareal benyttes for dimensjonering og kvalitet; kommunal parkeringsnorm (områdeplan) legges til grunn, men med et ønske om én i stedet for to gjesteparkeringsplasser.

5 VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

5.1 NATUR- OG RESSURSGRUNNLAGET

Ikke registrert naturressurser av regional betydning. Eksisterende hage-/boligareal videreføres som boligformål.

5.2 LANDSKAP OG OMGIVELSER

Bygning tilpasses omkringliggende småhusbebyggelse (volum/høyde/materialbruk). Begrenset visuell påvirkning utenfor nærområdet.

5.3 LANDBRUK

Ikke landbruksareal. Ingen berøring av LNF-områder.

5.4 VERNEINTERESSER

Ingen kjente verneområder/kulturminner innenfor planområdet. Eventuelle funn håndteres iht. kulturminneloven.

5.5 TRAFIKKFORHOLD

Små trafikale utslag (6 boliger, én parkeringsplass pr. boenhet). Trygg avkjørsel, frisikt og manøvrering for renovasjon/utrykning dokumenteres i planarbeidet.

5.6 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Sentrumsnært med kort avstand til skole, barnehage og service. Uteareal tilrettelegges for lek og opphold.

5.7 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Tilknytning til offentlig VA. Regulant er ikke kjent med VA-anlegg i området pr. d.d. LOD-tiltak/fordrøyning. Strøm/tele iht. netteier.

5.8 ESTETIKK OG BYGGESKIKK

Materialbruk og volum som harmonerer med eksisterende bebyggelse; gode uteromskvaliteter vektlegges.

5.9 Barn og unges interesser

Selve tomten får begrensede lekearealer, men opprusting av offentlig lekeplass «L11» vil gi positive effekter for hele boligfeltet.

5.10 Universell utforming

Trinnfri atkomst og etablering av tilgjengelige boenheter i første etasje. Opprusting av lekeplass «L11» vil gi tilgjengelige uterom for brukere med ulike funksjonsvarianser.

5.11 Evt. andre forhold

Miljøoppfølging ved rivning/byggearbeid; vurdering av eventuelt radon og forurenset grunn.

6 Samfunnssikkerhet

6.1 Overvann og flom

Tomta ligger mellom profil 16 og 17 i NVEs flomanalyse for Gaula (Oppdragsrapport B nr 9-2017). Foreløpig flomsikker kote settes til topp grunnmur ≥ +10,9 (NN2000), basert på 200-årsflom m/ klima (profil 17 +10,37) + sikkerhetsbuffer 0,5 m. Videre undersøkelser vil sannsynligvis flytte flomsikker kote noe ned.

6.2 Ras og skredfare

Ikke kjent skredfare, men geoteknisk vurdering utføres (bæreevne/setninger/erosjon). Stabilitetsvurderinger med tanke på innfelling av garasjer i mælen mot øst må utføres.

6.3 Brann

Tilkomst for utrykning, snumulighet og slokkevann avklares i plan.

6.4 Trafikksikkerhet

Trafikksikkerhet: Trygg avkjørsel og frisiktsoner etableres, interne gangforbindelser sikres.

6.5 Forurensning (støy og luft)

Planområdet ligger utenfor Statens vegvesens sone for støy jf. støyvarselkartet. Det er etablert støyvoll med støyskjerm mot E6. I tillegg ligger planområdet ca. 6 meter lavere enn E6. Støy vurderes derfor å ikke være en utfordring i det videre planarbeidet. Retningslinje T-1442/2021 og retningslinje T-1520 for behandling av luftkvalitet legges til grunn for planarbeidet.

7 Krav til planprogram og konsekvensutredning

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning eller planprogram etter forskrift §§ 6 og 8. Tiltaket er i samsvar med overordnet plan (B1), i liten skala (6 boenheter) og uten vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Vurdering etter §10: pkt. 1–8 vurderes som ikke aktuelle (NEI). Eventuelle tema utredes i planbeskrivelse/ROS.

	§ 10.Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn	Aktuelt JA/NEI	Utredning/ Planbeskrivelse
1	Verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	NEI	Planbeskrivelse
2	Truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv	NEI	Planbeskrivelse
3	Statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.	NEI	Planbeskrivelse
4	Større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet	NEI	Planbeskrivelse
5	Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	NEI	Planbeskrivelse
6	Konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	NEI	Planbeskrivelse
7	Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	NEI	Planbeskrivelse
8	Risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.	NEI	Planbeskrivelse
Tabell 1 Vurdering av §10 fra Forskrift om Konsekvensutredninger			

8 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

8.1 VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES

Tema med særlig vekt: flom/overvann, uteoppholdsareal/lekeplass (kvalitet og dimensjonering), trafikk/atkomst/frisikt, geoteknikk, barn og unge.

8.2 BERØRTE OFFENTLIGE ORGANER OG ANDRE INTERESSERTE AKTØRER

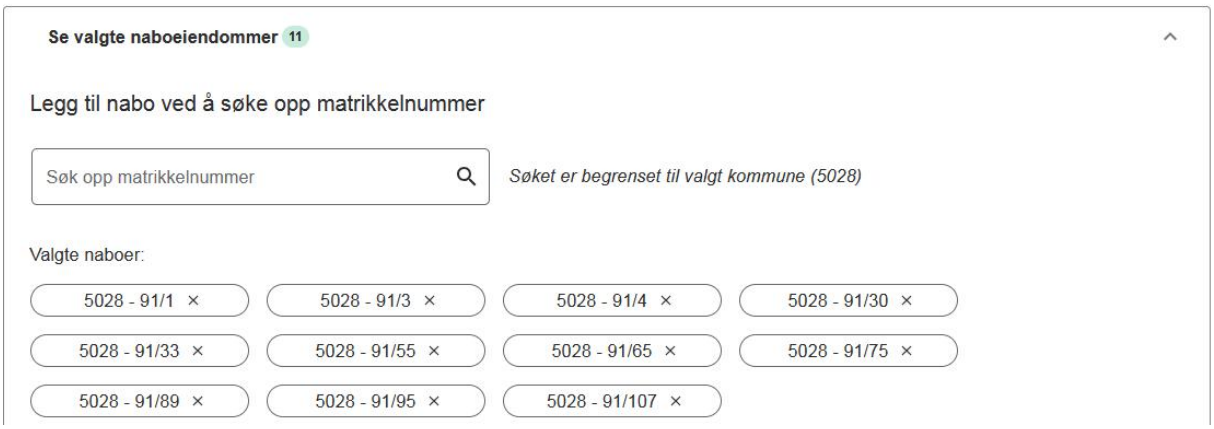
Melhus kommune (plan/byggesak/kommunalteknikk/VA, beredskap), Trøndelag fylkeskommune, Statsforvalteren i Trøndelag, NVE, Statens vegvesen, netteiere/energiverk, lokale velforeninger og berørte naboer.

8.3 MEDVIRKNING

Det legges opp til ordinær medvirkningsprosess etter plan- og bygningsloven. Naboer blir varslet ved brev eller digitalt i Altinn ved kunngjøring av planoppstart. Merknader ved oppstart vurderes i planarbeidet. Det blir innspillsmuligheter ved offentlig ettersyn/høring.

Ved foreslått planavgrensning vil nabovarselet sendes til følgende naboer:





Figur 7: Utsnitt for varsling ved kunngjøring av oppstart av planarbeid

8.4 FREMDRIFT

Oppstartsmøte: september 2025. Varsel om oppstart: oktober 2025 (4 uker). Innsending komplett planforslag: vinter 2026.

9 VEDLEGG

Illustrasjonsplan/situasjonsplan (1:500), forslag til planløsninger, sol/skyggevurderinger.

Med vennlig hilsen

Arkitektkollegiet AS

Vidar Julian Grovassbakk
Eiendomsutvikler/arealplanlegger
Tlf: 415 15 378
E-post: vidar@arkitektkollegiet.no
Hjemmeside: www.arkitektkollegiet.no
Besøksadresse: Munkegata 17, 7013 Trondheim
Org.nr: 920466532