Møtereferat

Oppstartsmøte			
Prosjektnavn: Detaljreguleringsplan for Lenamælen 35, gnr/bnr 91/31		Formål: Bolig	
Gårds- og bruksnummer: 91/31		Planidentitet: 5028_2025006	
Saksnummer i Elements 2025/2780		Møtested og -dato: Rådhuset Melhus kommune, 17.september 25	
Virksomhet	Fork.:	Navn	Til stede:
Kvål Eiendom AS	KE	Stein Storsve	x
Arkitektkollegiet AS	AK	Vidar Julian Grovassbakk	x
Melhus kommune	MK	Stian Aspaas Haugen	x
Melhus kommune	MK	Kristin Grøtte Bostrøm	x

Anmodning om oppstart ble mottatt av Melhus kommune 25.08.25. Møteinnkallelse ble sendt ut 02.09.2025.

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 Vidar Julian Grovassbakk fra Arkitektkollegiet AS som fagkyndig, og kommunen vurderer dermed kravet til fagkyndighet til å være oppfylt.

1 Planområdets status

1.1 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger på Lenamælen, et boligområde i nærhet av Melhus sentrum, og med beliggenhet mellom Gaula og E6. Det er i dag ett bolighus på tomta.

1.2 Planstatus

Området er regulert til arealbruksformål Bolig (B1) i Områdeplan for Melhus sentrum. Tiltaket er i tråd med overordnet plan.

(…) Ved fortetting over to boenheter pr daa skal det utarbeides detaljplan. 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. (…)

Planområdet overlapper med én reguleringsplan under arbeid. Det gjelder *Detaljregulering gangbru over Gaula, Martin Tranmæls veg – Lenamælen* ned planID 5028_2023002. Det er et område øst på tomta som er tatt med i denne planen for å «hensynta eventuelt økt bredde på tverrsnitt for ivaretakelse av fortau eller gang- og sykkelvei langs Lenamælen, samt løsninger for vegdrift og renovasjon». Planprogrammet for denne planen er vedtatt. Det er prosjektert vei, men denne er pr. i dag ikke vedtatt. Her er ikke tomta 91/31 direkte berørt. Det er likevel behov for samhandling for å sikre at planene at det ikke oppstår arealkonflikter.

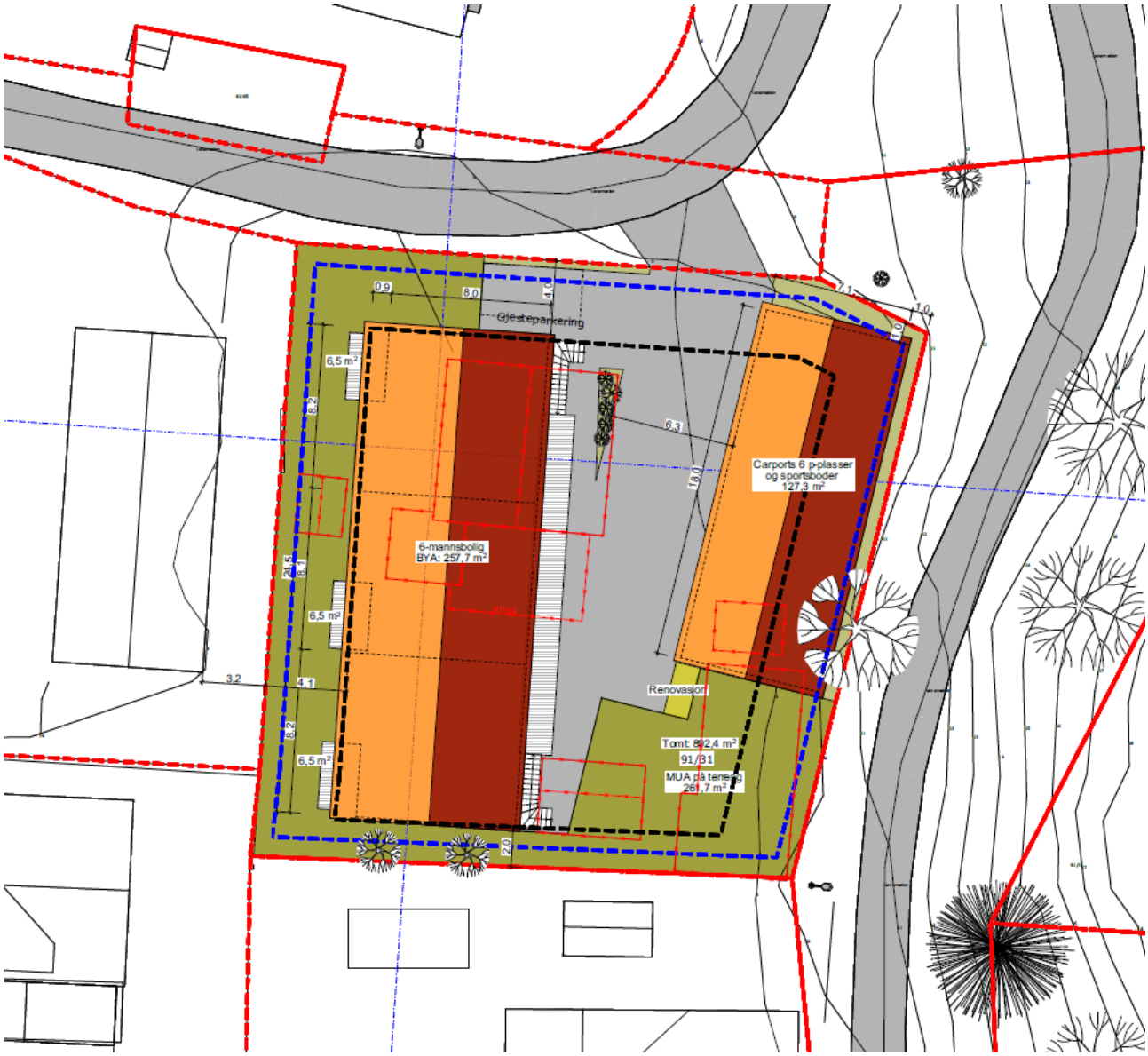


Utklipp fra arealplaner.no som viser planavgrensningen (rød linje) for Detaljregulering gangbru. Denne går over tomta 91/31.

2 Beskrivelse av tiltaket

2.1 Plangrep

Forslagstiller ønsker å erstatte eksisterende enebolig med nytt bolighus med seks enheter. Utformingen av boligene skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Parkering for de nye boligene foreslås etablert i et felles anlegg på bakkenivå. Krav til uteområder skal løses gjennom private balkonger og terrasser, på fellesområder på bakkeplan, og eventuelt gjennom opprusting av offentlig lekeplass (L11). Avkjørsel til tomta skal defineres.



Utklipp av situasjonsplanen fra planinitiativet

2.2 Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning

Planen følger tomtegrensene til eiendom 91/31. Eiendommen har sikre grenser, og det er derfor ikke nødvendig med oppmåling før planarbeidet igangsettes.

Planområdet kan med fordel utvides mot vegen Lenamælen for å kunne legge opp til andre renovasjonsløsninger enn det som er vist i forprosjektet. Se eget avsnitt om renovasjon.

Kommunen ønsker at planen i tillegg til byggeområdene/tomta regulerer samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, bestemmelsesområder, hensynssoner, byggegrenser og bestemmelsesområder. Herunder også lekeareal, trafo, VA- anlegg, renovasjon, snuhammer, veg, fortau/gang- og sykkelveg, annet vegareal (snøopplag, veglys, teknisk infrastruktur m. mer), ved behov.

Kontaktperson er Stian Aune:
Telefon: 948 72 218
E-post: stian.aune@melhus.kommune.no

3 Føringer for tiltaket

3.1 Aktuelle statlige og regionale føringer

- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
- Statlige planretningslinjer for barn rettigheter i planleggingen
- Regional plan for arealbruk 2022 – 2030
- Statlige planretningslinjer for klima og energi
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/2021
- Retningslinjer for luftkvalitet T-1520
- Byvekstavtalen 2019- 2029
- Regional plan for vannforvaltning for Trøndelag vannregion 2022-2027.pdf

Kommunale føringer

- Kommuneplanens samfunnsdel 2023- 2037, vedtatt 14.11.23
- Områdeplan for Melhus sentrum, vedtatt 24.09.2019
- Kommuneplanens arealdel 2013-2025, vedtatt 16.12.14
- Helhetlig ROS-analyse Melhus kommune
- Hovedplan Vann i Melhus 2024-2033
- Klima- og energiplan 2021 –2030
- Kommunedelplan for miljø og naturmangfold 2023 – 2033
- Kommunens VA-norm
- Kommunens vegnorm
- Kommunens veglysnorm
- Kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal
- Melhus kommunes «Helhetlig tiltaksplan for boligbygging»
- ReMids IKS sine retningslinjer for renovasjon
- 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. Det skal komme frem av planbeskrivelsen hvordan framlagte planforslag følger Byvekstavtalen. Det skal vises til hvordan planforslaget samsvarer eventuelt ikke samsvarer med denne.

Planinitiativet er i tråd med Byvekstavtalen og ligger i kort avstand fra kollektivknutepunktet ved Melhus skysstasjon, med godt utbygd nettverk for sykkel og gange. Det er også skole og barnehage i kort avstand, samtidig som det finnes offentlige servicefunksjoner og butikker i umiddelbar avstand. Planforslaget legger opp til høy og god arealutnyttelse i tråd med rammen som er satt i områdeplan for Melhus sentrum.

3.2 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.

Sammen med planforslaget skal *Sjekkliste for planbestemmelser, områdeplan Melhus sentrum* levers ferdig utfylt med henvisninger, og eventuelt kommentarer.

3.2.1 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelser angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette: F1- F5, F7- F11, F15, F17, F19-F21, F25- F26, F28-F32, 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- 2.2.1, 2.4.1, 3.3- 3.4, 3.6

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- 9.1.6

3.2.4 Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette: 9.2.1-9.2.6

3.3 Utnyttelse og byggevolum

Forprosjektet viser en løsning som illustrerer maks utnyttelse av tomta. Det er et to-etasjes bygg med tre leiligheter pr. etasje. Bygget har saltak, inntrukne balkonger og terrasser og er illustrert med trekledning. Både form, volum, høyde og materialitet samsvarer med eksisterende bebyggelse i området. I bestemmelsene bør dette sikres gjennom å beskrive takform og materialitet. I plankartet bestemmes byggegrense og maks høyde på boligbygg og garasjeanlegg.



Utklipp av illustrasjon i planinitiativet. Garasjeanlegget er lagt inn mot terrenget i øst, og oppholdsarealer og private uteområder mot vest.

Leilighetene er alle treroms med BRA=61m^2. Dette er en leilighetstype som kan passe ulike kjøpegrupper. Leilighetene i første etasje er universelt tilgjengelige, mens leilighetene i andre etasje nås via utvendig trapp og svalgangsløsning.

Garasjeanlegget er felles for leilighetene med én parkeringsplass for bil og sportsbod i bakkant for hver boenhet. Gode sykkelparkeringer under tak må innarbeides i det videre planarbeidet. Garasjeanlegget har et uttrykk og volum som underordner seg bolighuset. Dette er i tråd med bestemmelsene for feltet. Ved å legge garasjeanlegget delvis inn mot terrenget, vil det gjøre mindre av seg.

Planinitiativet samsvarer med føringer for området med effektiv arealbruk. For dette området skal det bygges minimum fire boliger per daa jfr. Områdeplan for Melhus sentrum §2.4.1. Illustrasjonsprosjektet viser seks boliger på tomta med et areal på 892 m^2. Ved beregning av antall boliger per daa skal det beregnes med bakgrunn i areal avsatt til boligformål. Planinitiativet bør derfor oppdateres med minimum antall boliger per daa beregnet ut ifra området som skal reguleres til boligformål (ikke lekeplass, vei osv.).

3.4 VVAO (veg, vann og avløp)

Det skal utarbeides en overordnet VVAO-plan som skal være godkjent før planen kan 1.gangsbehandles. Overordnet VVAO-plan skal utarbeides i henhold til veileder om krav knyttet til plangodkjenning av VVAO-planer (veg, vann, avløp) i Melhus kommune. Det skal innarbeides rekkefølgebestemmelse som sikrer at det utarbeides og godkjennes teknisk VVAO-plan (jfr. Veileder) før det gis tillatelse til tiltak.

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

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

Kontaktperson for VVAO-plan er

Kontaktperson er Jakob Leon Storrø
Telefon: 91534244

E-post: Jakob.Leon.Storro@melhus.kommune.no

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 bestemmelse som sikrer 4 meter byggegrense inn til VA-ledninger.

Det skal være tilstrekkelig kapasitet på både vann- og avløp. Prosjektet kan koble seg på kum rett nord i for planområdet.

3.4.2 Overvann

Alt vann på overflaten er etter definisjonen overvann, inntil vannet når et etablert vassdrag med kapasitet til å ta imot overvannet. Vann som samles på overflaten i flomveger er å anse som del av overvannshåndteringen, og ikke en del av flomvurderingene. Flomregelverket gjelder kun vassdrag og definisjonen av vassdrag er knyttet til vannressursloven mm.

Det er ikke overvannsledninger i området som kan benyttes. Alt overvann forutsettes løst lokalt.

Overvann dimensjoneres ut fra klimajustert 100-års regn med klimapåslag (TEK17 1.1.2024) som skal dekke den totale håndteringen av nedbør. Regelverket knyttet til håndtering av overvann er i utvikling og krav om bruk av 100-årsregn ble tatt med i TEK17 fra 1.1.2024, men har vært med i NVE sitt veiledningsmateriell fra 2022 og VA -miljøblad fra 2018 for overvannshåndtering nevner 100-års regn for mindre flomveger.

Det et to nedbørsituasjoner som danner grunnlag for dimensjonering av overvann:

➔Nedbør med dagens vær og dagens bruk

➔Klimajustert vær med planlagt arealbruk

Beskrevne løsninger i et VVAO-notat må benytte disse to situasjonene som utgangspunkt for planlegging og dimensjonering av overvannsløsningene hvor naturbaserte løsninger skal vurderes som del av den samlede «Overvann er vann som renner av på overflaten som følge av regn eller smeltevann» overvannsløsningen (ref. SPR kap 4). I utgangpunktet er kravene til overvannshåndtering knyttet til endring av overvannssituasjonen som utløses av utbyggingen. 3-trinnsmetoden for håndtering av regnet (lite/middels/stort regn), skal gjøre i henhold til veiledningsmaterialet fra NVE. Det har kommet en ny veileder som skal hjelpe til med kartlegging av overvannssituasjonen.

Arealer avsatt til overvannsanlegg skal fremkomme i plankartet med eksempelvis bestemmelsesområde.

Det anbefales å få avklart med NVE om det vil være behov for nærmere avklaring mht. mermengder ut til Gaula – eventuelt ta med uttrekket i reguleringsplanen.

Flomveger:

Det må registreres eksisterende flomveier i feltet, slik at disse blir ivaretatt. Det må også vises fremtidig flomveier etter utbygging.

Fra reguleringsbestemmelsene:

Blågrønn infrastruktur, herunder overvann, topografiske tilpasninger, helhetlige flomveger, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

Naturlige flomveier skal bevares. Der det er nødvendig skal det avsettes areal for nye flomveier. Flomveier vist i temakart må tas særskilt hensyn til, og disse må ivaretas ved eventuelle tiltak. Ved fortetting uten detaljregulering, må økning i overvann håndteres lokalt, jf. TEK17 § 7-1.

Teknisk forskrift gjelder. Sammenhengende blågrønne strukturer skal bevares, og tiltak for overvannshåndtering innlemmes i utforming av grønnstruktur, plasser og gater. Naturbaserte løsninger skal vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort, jr. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Ved detaljregulering gjelder også: F 15 Vann, avløp og overvann Det skal redegjøres for VAO-løsning jf. kommunens veiledere for VVA overordnet, for teknisk plan, samt kommunens VA-norm/vannstandard. VAO-plan skal angi prinsippløsninger for området, dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier iht. enhver tid gjeldende veiledningsmateriell om overvannshåndtering i tettbebyggelse, per nå NVE veileder nr 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplaner og NVE Veileder nr. 2/2023 Kartlegging av fare fra overvann, og gjeldnede teknisk forskrift. Planen skal også inneholde en vurdering av åpen lokal overvannsdisponering (LOD) hvor tretrinnsstrategien legges til grunn. Det skal ved utbygging kompenseres for tap av grønne arealer og permeable flater.

3.5 Veg

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

- Normalprofiler for alle veganlegg og fortau/gang- og sykkelveg.
- Sporingskurver 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 veggrunn – tekniske anlegg/grøntareal for permanente skråninger/fyllinger mellom vegareal og annet formål (boligbebyggelse, lekeareal). Arealet skal også ivareta areal til veglys.
- Avkjørsel til veg og frisiktsone må reguleres i sin helhet og utformes i henhold til kommunen vegnorm og Statens vegvesen sin håndbok N100.
- Veger skal vises med radier og sporingskurver.

Det henvises til kommunens vegnorm og til kommunal veglysnorm.

Lenamælen er en privat veg. Store deler av vegen er en del av et dødsbo. Det må derfor innhentes vegrett for dette prosjektet. Det bør vurderes om dette skal løses gjennom jordskifte.

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

3.6 Parkeringsdekning

Parkeringsnormen setter krav til parkeringsplasser pr. boenhet. Parkeringsdekningsgrad må begrunnes i planbeskrivelsen. I bestemmelsene oppgis maks parkering for bil (1 pr enhet), samt minimumskrav for sykkel (2 sykkelplasser pr enhet). Det skal også settes av 0,2 besøksparkeringer pr. enhet. Det bør etableres parkering for universell utforming.

Sykkelparkering skal anlegges i fellesanlegg under tak/i kjeller. Det skal også settes av plass til sykkelvogner og transportsykler.

For nybygg, ved endret bruk av eksisterende bygninger, samt fortetting over to boenheter, skal det så fremt det er fysisk mulig, bygges parkeringskjeller, selv om det er mulig å dekke parkeringskravet på bakken på egen grunn. Avvikt fra dette, må begrunnes i planbeskrivelsen.

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 oppgis maks parkering for bil, samt minimumskrav for sykkel i bestemmelsene.

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

3.7 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 ikke vist tilkomst for brannbil/utrykningskjøretøy.

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 E- post: sm@gbriks.no

3.8 Estetikk

For estetikk se F13, F14, F15, F30. 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, gjerne med fotodokumentasjon, 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. Her må også nabobebyggelse innarbeides. 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 komme tydelig frem av planforslaget.

Det skal i henhold til bestemmelse F11 legges vekt på en helhetlig miljø- og ressurstenkning ved bygging av nye bygg, og det skal redegjøres for hvordan nye bygg er tilpasset framtidige klimaendringer. Dette kan for eksempel være gjennom bruk av bærekraftige, holdbare og sunne materialer.

Se for øvrig:

- Melhus byromutredning
- Stedsanalyse
- Konsepter Melhus sentrum
- Rapport framtidens sentrum

Vi ser det som positivt at boligbygget er illustrert med saltak og trekledning. Dette bør sikres i bestemmelsene. Konsept for materialitet og fargebruk på fasade kan med fordel undersøkes i det videre skisseprosjektet. Materialitet på svalgang bør sikres i bestemmelsene.



Utklipp av illustrasjon fra planinitiativet som viser boligbygget med saltak og trekledning.

3.9 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. For denne planen kreves det 20m^2 uteoppholdsareal pr. boenhet, i tillegg til 10m^2 lekeplass pr. boenhet med totalt minimum på 150m^2. For seks boliger, gir dette et uteromsareal på 270m^2. I tillegg til områdelekeplass på 10m2 pr. boenhet.

Enheter	Uteoppholdsareal	Lekeplass	Områdelekeplass
6	20 (120)	10 (min. 150)	10 (60)

Lekeplasser skal reguleres med eget formål. Det skal i planbeskrivelsen gjøres rede for hvordan normens krav til områdelekeplass kan oppfylles. Det skal utarbeides situasjonsplan som viser forslag til utforming av leke- og uteoppholdsarealer. I bestemmelsen sikres kvaliteten i utformingen av uteområdene, og stedegen og allergivennlig beplantning. Bevaring av eksisterende

Planinitiativet viser ikke størrelsen på lekeplassen som skal være minimum 150 m^2. Vi trenger denne informasjonen for å gjøre en vurdering av resterende areal. Det bør i så stor grad som mulig settes av plass til en lekeplass på egen tomt. Dette bidrar til å holde nabolaget grønt, og kan skape større bolyst.

Utearealene som er avsatt foran leilighetene i første etasje fremstår private. Slik forprosjektet foreligger ved oppstartsmøtet, kan vi ikke se at disse arealene blir gode uteoppholdsarealer for beboere i andre etasje.

Etterskrift: Illustrasjonsmaterialet er justert etter gjennomføring av oppstartsmøtet. Her er det illustrert uteoppholdsareal på takterrasse over garasjeanlegget. Denne er ikke universelt tilgjengelig. Det bør ses på om denne kan gjøres universelt tilgjengelig.

Areal på lekeplassen er 72,6 m^2. Dette er mindre enn normkravet på 150 m^2. Dersom akebakken, som er antydet i illustrasjonsmaterialet, opparbeides, kan dette arealet tas med i lekeplassarealet. Det er også muligheter for å ha en lekesone på takterrasse.

Sum uteoppholdsareal inkludert private balkonger og terrasser er tilnærmet normkravet på 420 m^2.

Fast dekke på internt veiareal kan spesifiseres. Ved adkomst til boligene og lekeplassen kan det for eksempel illustreres og sikres annen belegning enn for eksempel asfalt. Dette kan gi gode kvaliteter til uteområdene og bidra til overvannshåndtering/infiltrasjon internt på tomta.

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.

3.10 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 IKS (interkommunalt samarbeid for husholdningsavfall) har egen retningslinje for håndtering av renovasjon. Da det planlegges seks boenheter, er det ikke krav og 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.

I forprosjektet er renovasjon løst inntil lekeplassen. Endelig plassering av renovasjon bør løses på et annet sted, slik at det ikke forringer lekeplassen. Ved å plassere renovasjon nærmere veien, og ikke langt inne på tomta, kan dette i samråd med ReMidt IKS bli en bedre løsning. 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.

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

Kontaktperson: Fredrik Oustad, tlf. 91579389.

3.11 Sosial infrastruktur

Det skal komme frem av planbeskrivelsen hva utbyggingen vil skape 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. Dersom det ikke er tilstrekkelig kapasitet, må dette innfris med rekkefølgekrav.

Nærmeste skole og barnehage er Gimse barneskole, Gimse ungdomsskole, Strandvegen barnehage, Elvebakken Montessoribarnehage, Gimsøya barnehage, Strandvegen barnehage og Humla familiebarnehage. Sykehjem er Buen omsorgssenter.

3.12 Alternativ energi

Nybygg og tilbygg med bruksareal (BRA) over 500 m², og bygning som i vesentlig grad skal ombygges (hovedombygging), skal knyttes til fjernvarmeanlegg dersom det foreligger konsesjon. Dette gjelder også for tilfeller der flere enkelttiltak/enheter ligger samlet og summen av rekken/enhetene overskrider ovennevnte arealgrense. Det foreligger per i dag ikke konsesjon for fjernvarmeanlegg.

Føringer om det skal benyttes grunnvannsbrønner:

Det er en forutsetning at eventuelt returvann fra varmevekslere til oppvarming av tiltaket, ikke føres inn på overvannsanlegget. Dersom det blir bygd et anlegg ved bruk av grunnvann, skal dette etableres med lukket krets slik at det ikke påvirker grunnvannet.

En eventuell plassering av grunnvannsbrønner bør være en del av vann og avløpsplanen

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.

3.13 Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

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

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

- Tiltak som fremgår av bestemmelsene: 9.2.1, 9.2.2, 9.2.3, 9.2.4, 9.2.5, 9.2.6, 9.2.7 og kan dekkes ved innbetaling av fond som sikres gjennom utbyggingsavtale. Etter underskrevet utbyggingsavtale dispenseres det fra disse rekkefølgebestemmelsene. Det betales gebyr for dispensasjonsbehandling.
- Det skal foreligge godkjent overordnet plan for veg, vann og avløp for hele området.
- Likeledes skal det foreligge en plan som viser arealer avsatt til grunnvannsbrønner og overvannsanlegg.
- Teknisk plan skal godkjennes for hvert delfelt før det gis tillatelse til tiltak (ett-trinns søknad)/opparbeidelse av infrastruktur (IG i forbindelse med rammetillatelse).
- Evt. rekkefølgekrav knyttet til utbedring av eksisterende kommunal infrastruktur.
- Tiltak som fremgår av bestemmelsene, kan dekkes ved innbetaling av fond som sikres gjennom utbyggingsavtale. Etter underskrevet utbyggingsavtale dispenseres det fra disse rekkefølgebestemmelsene. Det betales gebyr for dispensasjonsbehandling.
- Utbyggingsavtale skal være inngått før det kan gis IG innenfor planområdet.
- Midler skal være innbetalt i henhold til utbyggingsavtale, før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest.
- Melhus kommune ønsker at det varsles oppstart av planarbeid og utbyggingsavtale samtidig i denne plansaken.

Områdemodellen for Melhus sentrum ligger vedlagt. Den viser til hvordan det forutsettes at det skal inngås utbyggingsavtaler som medfører et anleggsbidrag for fellestiltak definert i rekkefølgebestemmelser i områdeplanen (kap. 9.2.1-9.2.10).

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

3.14 Naturmangfold, friluftsliv

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.

3.15 Barn og unge

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

Barn må sikres tilgang til muligheter for lek i tråd med føringene i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen: «*Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.»*

3.16 Landbruk og jordvern

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

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.

3.19 Geoteknikk

Planområdet ligger under marin grense og kvikkleire kan forekomme. 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 (1/2019). Det stilles krav om geoteknisk notat som en del av planforslaget. Dette gjelder også for VA-anlegget. Geoteknikk må følges opp i forbindelse med utbyggingen, skal innarbeides som en del av bestemmelsene.

Planområdet ligger et stykke unna det som kan defineres som skredfarlig område, men ligger nedenfor en skrent ved E6 mot øst. Området kan dermed ligge innenfor et utløpsområde for kvikkleireskred, noe som kan medføre store konsekvenser for planområdet.

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.

Se for øvrig:

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

Planområdet ligger innenfor flomfare ved 200-årsflom fra Gaula. Flomsonen har ikke klimapåslag. Kravet i TEK17 er inkl klimapåslag og dermed er høyden på flommen som skal hensynta høyrere enn dagens flomsone.

Det skal derfor gjøres en vurdering av flomfaren og hvordan tilstrekkelig sikkerhet blir ivaretatt. Flomfarevurdering skal gjøres med klimapåslag. Flomutsatte arealer skal vises som hensynssone og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten. Det må som en del av planforslaget gjennomføres flomlinjeberegning med 20 % klimapåslag jfr. klimaprofil for Sør-Trøndelag. Det anbefales å benytte NVE's veileder 3-2015 «Flaumfare langs bekker» i forbindelse med kartlegging av flomfaren.

Det vil mest sannsynlig bli aktuelt å heve grunnen for å komme over flommålet. Om dette gjøres, så må det gjøres en vurdering av hvorvidt tredjepart kan bli skadelidende som følge av tiltaket.

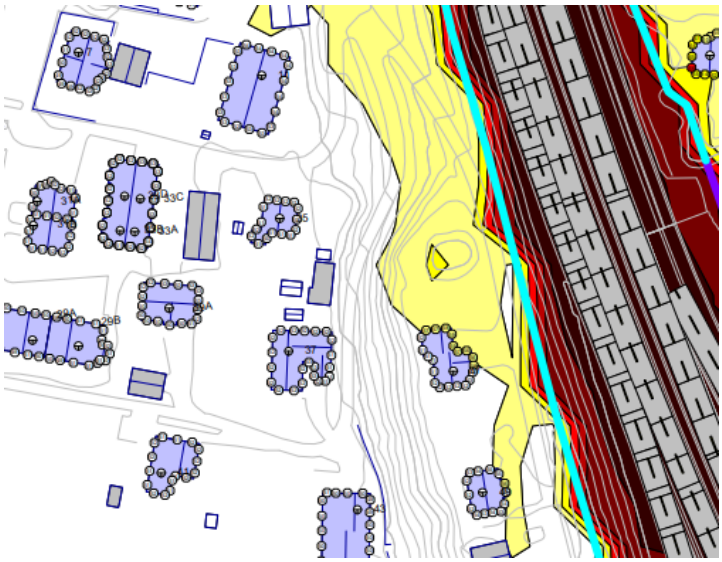
Flomutsatte arealer skal vises som hensynssone, og avbøtende/skadereduserende tiltak for tilstrekkelig sikkerhet skal innarbeides i bestemmelsene. Flomsituasjonen må ses i sammenheng med håndtering av overvann for planområdet. Det anmodes å se på muligheten for kreative løsninger i forbindelse med håndtering av overvann.

Ved vurdering av flom skal NVE sine retningslinjer Flaum- og skredfare i arealplanar legges til grunn. Det vises også til Flaumfare langs bekker der dette er aktuelt.

3.21 Støy og støv

Vises til fellesbestemmelse F3, rekkefølgebestemmelse 9.1.1 og 9.1.3.

Planområdet ligger i nærheten av E6. For reguleringsplanen «E6 Kvål – Melhus» er det utarbeidet støysonekart for veitrafikken med forslag til støyskjermingstiltak. Her ligger planområdet utenfor gul støysone. Det er derfor ikke behov for ytterlige utredning av støy på tomta.



Utklipp fra støysonekart E6 Kvål – Melhus (COWI)

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 kontaktinformasjon under utbygging. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

3.22 Forurensning

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det fremlegges dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset. Alternativt må det fremlegges tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2.

Tilkjørte masser skal være rene i henhold til forurensningsforskriften, og kontrollert for radon.

3.23 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, renovasjon og tilknytning til vegsystemet skal opparbeides.

3.24 Sol/skyggeanalyse

Minimum 21. mars og 22.april på tidspunktene 12, 15 og 18, samt 23. juni på tidspunktene 18 og 20.

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 funksjonshemning.

3.26 Avvik fra områdeplan/KPA

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

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

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

Emne	**Forhold eller uønsket hendelse**		Bør redegjøres for i ROS-analyse
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?		
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabilt)?		X
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?		
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?		X
	Er det radon i grunnen?		X
	Annet (angi)		
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende *transportårer*, 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 *virksomheter* (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 *spesielle* ulemper for området?		
		-elektrisitet	
		-teletjenester	
		-vannforsyning	
		-renovasjon/spillvann	
	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 *spesielle* 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, piggtrådsperringer etc.	
		-industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	
		-annet (angi)	
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?		
	Finnes det terrengformasjoner som utgjør *spesiell* 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

Planinitiativet legger opp til en boligbebyggelse over to etasjer med totalt seks leiligheter, i tillegg til et felles garasjeanlegg på bakkenivå. Boligbebyggelsen fremstår tilpasset til eksisterende byggestil og forholder seg til maks takhøyde på 8m som gitt i Områdeplanen for Melhus sentrum. Utnyttelsen er over 4 boliger pr daa. Garasjeanlegget har et volum og uttrykk som er underordnet boligbygget. I henhold til parkeringsnormen, skal garasjeanlegget i utgangspunktet legges under bakken. I dette området kan flomhensyn gjøre det mer hensiktsmessig å legge arealet på bakkenivå slik forprosjektet viser.

I oppstartsmøtet ble forhold rundt uteområder og lekeplass diskutert. Kommunen siller krav til at det settes av areal til lekeplass på egen tomt, i henhold til Norm for leke- og uteoppholdsareal. Det ble diskutert en løsning med bruk av takflate på garasjeanlegg som felles «takterrasse» for beboerne, og bruk av skråning ned mot lekeplassen til akebakke/sklie. Planarbeidet skal undersøke dette videre. Se etterskrift under avsnitt 3.9.

Planinitiativet vurderes å være i tråd med overordet plan. 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 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.

6.2 Planprogram og konsekvensutredning

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

Endelig beslutning om behov for planprogram avgjøres etter innspill fra regionale og statlige myndigheter.

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid, da tiltaket er i tråd med overordnet plan.

6.3 Regionalt planforum

Det er ikke behov for å ta opp saken i 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 førstegangsbehandling, fra til sluttbehandling i kommunestyret. Planen må utarbeides av kompetent personell jfr. krav til faglige kvalifikasjoner i pbl. § 12-3.

Forslagsstiller må bekoste etablering av grunnlagskart data dersom eksisterende kartgrunnlag ikke er tilstrekkelig detaljert eller oppdatert for ønsket planlegger. Krav for slik kartlegging varsles/ avklares med kommunen.

Forslagsstiller må bekoste grenseoppgang og oppmåling av eiendommen(e) dersom eksisterende eiendomssituasjon ikke er tilstrekkelig entydig. Krav for slik kartlegging varsles/ avklares med kommunen.

6.5 Bestilling av plandata

Plandata bestilles gjennom Melhus e- torg. Plandata for ledningsnett bestilles gjennom Melhus kommune v/teknisk drift.

6.6 Komplett 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.
- Sol- og skyggeanalyse. Minimum 21. mars og 22.april på tidspunktene 12, 15 og 18, samt 23. juni på tidspunktene 18 og 20
- Overordnet VVAO-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
    - Geoteknikk
    - Flom
    - Forurensning

Reguleringsplanen skal blant annet si noe om:

- Antall boenheter og størrelse pr. boenhet
- BYA eller BRA
- Byggenes høyde
- Krav til universell utforming
- Estetikk

6.7 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

Sammen med planforslaget skal *Sjekkliste for planbestemmelser, områdeplan Melhus sentrum* levers ferdig utfylt med henvisninger, og eventuelt kommentarer.

6.8 Parallell behandling av planforslag og søknad om rammetillatelse

I plan- og bygningsloven §§ 1-7, 12-15 og 21-4 er det bestemmelser som gjør det mulig med felles behandling av privat forslag til detaljregulering og byggesak. Parallell behandling innebærer at søknaden om rammetillatelse kunngjøres sammen med oppstart av planarbeidet, og legges ut til offentlig ettersyn/varsles sammen med det utarbeidede planforslaget.

Parallell behandling forutsetter felles frist for å komme med merknader både til planforslaget og søknaden om rammetillatelse for selve byggeprosjektet. Fristen vil følge plansaken, dvs. være minst 6 uker, jf. plan- og bygningsloven § 11-14 første ledd andre punktum. Til forskjell fra byggesaken, hvor det er tiltakshaver som har ansvar for å håndtere nabomerknader, er det kommunen som gjør dette der det er besluttet parallell behandling. Kommunen skal likevel alltid ende opp med to separate vedtak, et planvedtak og en rammetillatelse. Disse vedtakene skal komme nært hverandre i tid, enten samtidig eller rett etter hverandre, eventuelt i samme møte, forutsatt at planen vedtas først.

Den parallelle byggesaksbehandlingen må følge utviklingen i plansaken. Samtykke fra andre myndigheter som innhentes i byggesaken må være avklart gjennom plansaken. Det betyr en noe utvidet avklaring i plansaken. Det må også påses at alle elementer som hører til byggesaken er avklart, herunder at alle vilkår for å kunne gi rammetillatelse er blitt dokumentert, som f.eks. vegrett mv., jf. plan- og bygningsloven kap. 27. Omprosjektering underveis som skyldes justeringer og mindre endringer i plansaken vil etter omstendighetene kunne kreve nye varsler i byggesaken. Dokumentasjonen i plansaken, herunder (nabo)varslingen, skal være tilstrekkelig som grunnlag for rammetillatelse i byggesaken. For å unngå

dobbeltdokumentasjon må planbeskrivelsen derfor i praksis måtte utformes slik at den også dekker byggesaken.

Dersom det innkommer klager både på plan- og byggesaken, vil disse kunne behandles sammen og oversendes statsforvalteren samtidig. Kretsen av klageberettigede er i utgangspunktet forskjellig i plansaker og byggesaker, og det må derfor påses at prosessen er ryddig med hensyn til dette. Det kan i byggesaken ikke klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Statsforvalteren avgjør ut fra en hensiktsmessighetsvurdering om klagebehandlingen skal munne ut i ett eller to separate vedtak.

7 Fremdrift

Stipulert tidspunkt varsel om oppstart: oktober 2025

Stipulert tidspunkt innlevering av planforslag: vinter 2026

Stipulert vedtak reguleringsplan: vinter 2027

Jfr. PBL § 12 - 11 skal kommunen snarest, og senest innen 12 uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, fremme planen for 1.gansbehandling i formannskapet. Formannskapet er Melhus kommune sitt faste utvalg for plansaker. Møtekalender for formannskapet finnes på våre nettsider.

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