

Pir II AS
Silje Fremo
Fjordgata 21

7010 TRONDHEIM

Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering Melhusvegen 405

Under følger referat fra oppstartsmøte avholdt 12.01.21 for detaljregulering av Melhusvegen 405, innenfor felt BFK1 i områdeplan Melhus sentrum. Som avtalt vedlegges adresseliste for høringsparter, og mal for reguleringsbestemmelser. Normer og veiledere finnes på våre hjemmesider.

Reguleringsplanen har fått tildelt plan-id 5028 2021001.

Spørsmål til planen kan rettes til saksbehandler Liv Åshild Lykkja.

Med hilsen

Ove Mogård
avdelingsleder

Liv Åshild Lykkja
planlegger

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

- Notat til overordnet VVA-plan
- Adresseliste for høringsparter
- Mal for reguleringsbestemmelser (oversendes pr. epost til forslagsstiller)

Kopi:

- Melhus Dyreklinikk AS



Møtereferat

Oppstartsmøte			
Prosjektnavn: Melhusvegen 405		Formål: Dyrehospital/tjenesteyting	
Gårds- og bruksnummer: 94/181		Planidentitet: 2021001	
Saksnummer i ESA: 20/9246		Møtested og -dato: Teams, 12.01.21	
Virksomhet	Fork.:	Navn	Til stede:
Pir II AS(forslagsstiller)	Pir	Silje Fremo silje.fremo@pir2.no	x
Pir II AS	Pir	Katy Chada Katy.chada@pir2.no	x
Melhus Dyreklinikk AS (tiltakshaver)	MD	Anna N Rathe anna@melhusdyreklinikk.no	X
Melhus kommune	MK	Liv Åshild Lykkja liv.lykkja@melhus.kommune.no	x

Anmodning om oppstart ble mottatt av Melhus kommune 06.12.20. Møteinnkallelse ble sendt ut 09.12.20 med følgende møteagenda:

1. tiltakshaver presenterer tenkt prosjekt.
2. avklaringer med Melhus kommune
 - a. om planen omfattes av konsekvensutredning
 - b. planavgrensning
 - c. forhold til områdeplan Melhus sentrum
 - d. krav til komplett planforslag/nødvendige utredninger
 - e. utbyggingsavtale
3. andre forhold
 - a. prosess videre
 - i. regionalt planforum
 - ii. politisk prinsippsak om planavgrensning
 - iii. parallell saksbehandling av plan og byggesak, avklare milepæler, avhengigheter, samordning
 - b. tidsplan

c. annet

Oppstartsmøte er obligatorisk og jfr. PBL § 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 Pir II AS som fagkyndig, og kommunen vurderer dermed kravet til fagkyndighet til å være oppfylt.

1 Planområdets status

1.1 Beskrivelse av planområdet

Området ligger i nordlig del av Melhus sentrum, og avgrenses av Melhusvegen i øst og jernbanen i vest. Planinitiativet omfatter eiendommen gnr/bnr 94/181, Melhusvegen 405, som har et areal på ca. 4,2 daa. Eiendommen er i dag bebygd med gamle Melhus jernbanestasjon, og huser i dag installasjoner knyttet til drift av jernbanen.

1.2 Planstatus

Arealbruksformål er bolig/forretning/kontor, benevnt som område BFK1 i områdeplan Melhus sentrum, vedtatt 24.09.19. Eiendommen berører i tillegg areal regulert til gang- og sykkelveg, annen veggrunn – grøntareal, sykkelbane og veg.

Område BFK1 omfatter i tillegg eiendommene gnr/bnr 94/182, 94/23, 94/25 og 94/21, og har et samlet areal på 5,9 daa. For BFK1 er det angitt følgende bestemmelse

Krav om detaljplan for hele området samlet. Støykrav og byggegrenser avklares i detaljplan. Det skal tilstrebes variasjon i høyder innenfor området. Areal mellom fortau og bebyggelse skal anlegges med grønnstruktur.

2 Beskrivelse av tiltaket

2.1 Plangrep

Intensjonen med planarbeidet er å regulere Melhusvegen 405 med ny bebyggelse som underbygger målsetting i områdeplanen, særskilt hovedmål 3 – sentrum framstår som et attraktivt handelssentrum med et variert tilbud.

Bakgrunnen for planarbeidet er nye lokaler til Melhus Dyreklinikk, og med utvikle bedriften til å bli et moderne dyresykehus for hele regionen.

Ny bebyggelse planlegges som et langsmalt bygg mellom Melhusvegen og den gamle stasjonsbygningen, og innpasser den gamle bebyggelsen i den nye. Bebyggelsen tenkes oppført i 2 etasjer, med et BTA på ca. 1000m².

2.2 Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning

Områdeplanen for Melhus sentrum, stiller krav om at det skal utarbeides en samlet plan for arealet regulert til BFK1 i planen. Forslagsstiller/tiltakshaver ønsker å regulere den delen av BFK1 som omfattes av eiendommen gnr/bnr 94/181.

Det ble diskutert muligheten for å gjennomføre en politisk prinsippavklaring omkring planavgrensningen. For å kunne behandle en prinsippavklaring må det innsendes et notat som omhandler bakgrunn, hvilke avvik fra overordnet plan det gjelder, og begrunnelse for avviket. I tillegg må det innsendes et forslag til den ønskede planavgrensningen.

Det foreligger dermed 2 ulike alternativer for planavgrensning:

1. BFK1: Planen følger formålsgrænse for BFK1, med avgrensning mot detaljregulering av bankkvartalet (planid 2020006) mot sør. Mot nord avgrenses planen av kryssing av regulert gang- og sykkelveg og område G8 omfattes av planen. Mot Melhusvegen avgrenses planen i regulert midtlinje.
2. 94/181: Planen følger formålsgrænse for BFK1 mot vest. Mot sør avgrenses planen mot eiendomsgrænse til gnr/bnr 94/182 innenfor formålet BFK1, men tar med seg formål regulert til

gang- og sykkelveg (o_GS1) og annen veggrunn - grøntareal til der O_GS1 sammenfaller med regulert sykkelanlegg o_sy1. Dette for å kunne vurdere størrelsen på regulert annen veggrunn – grøntareal.

Dersom det ønskes å varsle oppstart før prinsippsak om planavgrensning er avklart i planutvalget, anbefales det å varsle oppstart med avgrensning som beskrevet i alternativ 1. Det må da fremgå av oppstartsvarslet at planområdet vurderes redusert, men at det avhenger av prinsippsak i planutvalget. Planen berører ikke usikre eiendomsgrenser. Det er derfor ikke nødvendig med oppmåling.

3 Føringer for tiltaket

3.1 Aktuelle 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
- Retningslinjer for luftkvalitet T-1520
- Byvekstavtalen 2019-2029
- Områdeplan for Melhus sentrum (planid 2016001) m/tilhørende vedlegg.

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 gang.

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

Områdeplan Melhus sentrum:

Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelser angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette F1- F8, F10-F23, F26, F28-34.

Øvrige bestemmelser

Øvrige bestemmelser angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette 2.1, 2.8.1, 2.8.2, 3.4, 3.5, 3.6, 4.1, 4.1.5

Vilkår for gjennomføring

Vilkår for gjennomføring angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp i særlig grad gjelder dette: 9.1.1, 9.1.2, 9.1.3 (byggesak), 9.1.4, 9.1.5, 9.1.7

Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette: 9.2.1, 9.2.2, 9.2.3, 9.2.4, 9.2.5, 9.2.6, 9.2.7.

Prinsippet er at aktuelle bestemmelser i områdeplanen, må videreføres som bestemmelser inn i denne detaljreguleringen.

3.2 Estetikk, utnyttelse og byggevolum

Det skal fremgå en vurdering av utnyttelsen i planbeskrivelsen. Det skal legges opp til en effektiv arealbruk. Det skal derfor innarbeides bestemmelser som sikrer minimumskrav til utnyttelse og maksimumskrav til parkering.

I fortettingsprosjekt er det viktig at bebyggelsen detaljplanlegges i plankartet så langt det lar seg gjøre, med bygningskropp, og andre arealer som veg, parkering og grøntarealer.

Det er viktig at nye utbyggingsprosjekt får en estetisk tilfredsstillende utforming, passer inn i nærområdet og er tilpasset et endret klima. Det skal i planforslaget foreligge snittegninger samt 3D-modell for å kunne vurdere planens virkninger for naboer. Illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse av hva planen åpner opp for, og derfor ikke nødvendigvis hva som er mest sannsynlig tiltenkt bygd. Dersom det vedlegges illustrasjoner som ikke viser maksimal utnyttelse, skal dette fremkomme tydelig av planforslaget. Annen eksisterende bebyggelse i området skal beskrives i planen, samt hvordan ny bebyggelse vil passe inn i denne. Føringer ligger i bestemmelsene F26 og F30.

Det skal i henhold til bestemmelse F11 legges vekt på et helhetlig miljø og ressurstenkning ved bygging av nye bygg, og det skal redegjøres for hvordan nye bygg er tilpasset framtidige klimaendringer. Det må ses på muligheten for blågrønn-løsninger.

Se for øvrig:

- Melhus byromsutrening
- Stedsanalyse
- Konsepter Melhus sentrum
- Rapport framtidens sentrum

Disse er å finne i planregisteret til områdeplan Melhus sentrum.

3.3 Overordnet VVA-plan

Planen må sikre tilstrekkelig kapasitet/løsning for veg, vann, avløp, overvann og slokkevann. Det skal derfor utarbeides overordnet VVA-plan som skal være godkjent før planen kan 1.gangsbehandles. Overordnet VVA-plan skal utarbeides i henhold til veileder om krav knyttet til plangodkjenning av VVA-planer (veg, vann, avløp) i Melhus kommune. Overordnet plan innebærer et notat, beregninger samt veg- og VA-kart, og skal vise gjennomførbare løsninger for veg, vann og avløp, inkludert beregning av kapasitet som kreves, beregning av overvann og lokal overvannshåndtering.

For detaljer vedrørende status og krav til overordnet VVA-plan, vises det til vedlagte notat. Det forutsettes at dette viderefremmes til konsulenten som skal utarbeide VVA-planen.

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

Kontaktperson for overordnet VVA-plan er Amalie Anshus Berg
E-post: amalie.anshus.berg@melhus.kommune.no

3.3.8 Vann og avløp inkludert overvann

Det skal innarbeides fellesbestemmelse for planområdet som sikrer at det ikke etableres bygninger og faste innretninger i en avstand på 5 meter fra vann- og avløpsledninger.

Det er krav til overvannshåndtering med lokal fordrøyning på egen tomt. Jfr. Statlig planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning skal det ved utbygging, fortetting eller transformasjon vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan

bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.

Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (naturlige bekker, nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv) bør vurderes. *Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.*

Se for øvrig flere føringer i vedlegg til områdeplan Melhus sentrum:

- Saneringsplan med vedlegg
- Områdeplan VA-notat
- Overslag vannmengder områdeplan Melhus sentrum
- ROS-analyse VAO Melhus sentrum med vedlegg.

3.3.9 Veg

Det skal utarbeides overordnet vegplan henhold til veileder om krav knyttet til plangodkjenning av VVA-planer (veg, vann, avløp) i Melhus kommune.

Avkjørsel til veg og frisiktsone må reguleres i sin helhet og utformes i henhold til kommunen vegnorm og statens vegvesen sin håndbok N100.

Trafikkavvikling og trafiksikkerhet må beskrives i planbeskrivelsen.

Byggegrense mot veg skal reguleres i plankartet.

Rekkefølgekrav om opparbeidelse av o_GS1 før brukstillatelse.

Det henvises til kommunens vegnorm og til kommunal veglysnorm.

3.4 Parkeringsdekning

Parkeringsnorm for Melhus sentrum skal legges til grunn. Parkeringsbehovet skal primært dekkes på egen tomt, hovedsakelig i parkeringskjeller. Eventuelt avvik fra parkeringskjeller må begrunnes særskilt i planbeskrivelsen.

Annen tjenesteyting Arbeidsplassparkering	Fast	0,5 pr 100m2		BRA
Annen tjenesteyting Besøksparkering	Fast	0,8 pr 100m2		BRA
Tjenesteyting Sykkelparkering	Min.	10 % av alle ansatte. Ved skoler - halvparten av alle elever og ansatte		

Det skal tas utgangspunkt i *annen tjenesteyting* for dette prosjektet. Det er krav til parkering for universell utforming.

3.5 Renovasjon

Det skal reguleres til renovasjon som viser plassering med eget formål. Det må sikres at renovasjonsbil har sikker tilkomst og at nødvendig sikkerhet ved tømning blir ivaretatt. Beskrivelse av dette skal fremgå av planbeskrivelsen, og evt. Situasjonsplan som viser snuareal dersom dette er aktuelt.

Vi anbefaler at renovasjonsløsning løses i samråd med ReMidt IKS. Se bestemmelse F17. ReMidt stiller krav til at det utarbeides renovasjonsteknisk plan som vedlegg til reguleringsplanen. Det vises til [veileder for renovasjonsteknisk plan](#), for oversikt hva en slik plan skal inneholde.

Dersom det velges nedgravd løsning på avstandskravet til VA-ledninger på minimum 5 meter ivaretas.

3.6 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. Det er videre gitt krav i bestemmelse F19 at eventuelle konsekvenser av dette skal beskrives.

3.7 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. Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale kan med fordel varsles sammen med planoppstart, og forhandlinger kan skje parallelt med planforslaget.

Eksempeltekst på varsel om oppstart av forhandlinger utbyggingsavtale:

Det varsles samtidig om oppstart om forhandlinger om utbyggingsavtale jf. Plan- og bygningsloven § 17-4, 1.ledd.

Eksempel hvor dette er gjort finnes her: <https://www.melhus.kommune.no/detaljregulering-soeberg-vest-varsel-om-oppstart-av-planarbeid-og-forhandlinger-utbyggingsavtale.6322171-340826.html>

Alle rekkefølgekrav, fellesbestemmelser og vilkår for gjennomføring er gjenstand for utbyggingsavtale. For at utbyggingsavtale skal være juridisk bindende skal bestemmelsene det knyttes utbyggingsavtale til, inngå som en del av planen. Det betyr at rekkefølgekrav i områdeplanen skal videreføres inn i denne planen.

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.

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

3.8 Landbruk og jordvern

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

3.9 Terrenginngrep

Terrenginngrep/planering av terreng skal beskrives.

3.10 Kulturminner/kulturmiljø

Planområdet berører ikke registrerte kulturminner. Minner om den generelle aktsomhetsplikten.

3.11 Annet

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. Det vises til fellesbestemmelse F1 og vilkår for gjennomføring pkt. 9.1.2. Kravet til tilstrekkelig sikkerhet går frem av TEK17 og NVEs retningslinjer. 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, og skal innarbeides som en del av bestemmelsene.

Støy: vises til fellesbestemmelse F3, og vilkår for gjennomføring pkt. 9.1.1 og 9.1.3. Det må i reguleringsplanen innarbeides bestemmelser som sikrer tilfredsstillende støyforhold ihht T-1442, samt krav om at det skal foreligge støyvurdering ved byggesak. Planområdet grenser til veg og jernbane og sumstøy skal derfor vurderes. Det skal utarbeides bestemmelser for anleggsstøy/støv og for anleggstrafikk, trafikkavvikling i anleggsfasen. Gjennomførbar løsning som sikrer akseptable støyforhold må dokumenteres og sikres i reguleringsplanen.

Strøm: forslagsstiller bør på et tidlig tidspunkt ta kontakt med Tensio AS for å avklare om det er behov for oppgradering av strømmettet eller oppføring av trafo/flytting av trafo. Ved oppføring/flytting av trafo så skal dette avsettes i plankartet med eget formål med hensynssone over.

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	
	-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 <i>spesielle</i> ulemper for området?	x
	-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 <i>spesielle</i> farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?	x
	-til skole/barnehage	
	-til nærmiljøanlegg, idrettsanlegg etc.	
	-til forretning etc.	
	-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-/terroremål?	
		- finnes det potensielle sabotasje-/terroremål i nærheten?	

5 Konklusjon

Planområdet er vurdert som egnet fra et overordnet perspektiv. Planoppstart anbefales i tråd med de forutsetninger som er fastsatt i oppstartsmøte.

Melhus kommune vurderer at framlagte planforslag ikke utløser krav til konsekvensutredning eller planprogram i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Begrunnelse er at planforslaget ikke faller inn under §§ 6, 7 eller 8 i forskriften. Foreslåtte planforslag er i tråd med områdeplan for Melhus sentrum, og foreslåtte aktivitet medfører ikke særlige konsekvenser for område. Videre vurderes planforslaget til å ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, i henhold til PBL §§ 4-1 og 4-2.

6 Krav til videre planarbeid

Melhus kommune gjør oppmerksom på at det underveis i planprosessen vil kunne komme krav til forslagsstillere 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 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 møtoreferatet. Forslagsstiller oversender tekst og sosi-fil for planavgrensning til kommunen, som legger det ut på kommunens hjemmeside.

6.2 Regionalt planforum

Melhus kommune anbefaler at planinitiativet tas opp i regionalt planforum i forbindelse med varsel om oppstart. Planområdet berører flere regionale myndigheter, og det vurderes derfor som hensiktsmessig at tenkt utbygging legges frem for disse tidlig i planprosessen. Dette for å unngå eventuelle utvidede krav/innsigelser i høringsperioden, som kunne vært avklart før høring/offentlig ettersyn. Nærhet til jernbane og fylkesveg, samt mulig flytting av regulert gang- og sykkelveg gjør dette særskilt aktuelt.

Det ble i oppstartsmøtet konkludert med at det vurderes senere om det er aktuelt å ta opp saken i regionalt planforum eller om det skal avholdes egne samrådsmøter med aktuell myndighet.

Oversikt over møtedatoer i regionalt planforum, samt innmeldingsfrist fremgår av tabell under.

Møtedato	Frist for innmelding
4 nov. 2020	14 okt. 2020
18 nov. 2020	21 okt. 2020
2 des. 2020	11 nov. 2020
16 des. 2020	25 nov. 2020
20 jan. 2021	30 des. 2020
3 feb. 2021	13 jan. 2021
17 feb. 2021	27 jan. 2021
3 mars 2021	10 feb. 2021
17 mars 2021	24 feb. 2021
7 april 2021	3 mars 2021
21 april 2021	31 mars 2021
5 mai 2021	14 april 2021
19 mai 2021	28 april 2021
2 juni 2021	12 mai 2021
16 juni 2021	26 mai 2021

6.3 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.
 - Innkommne merknader ved varsel om oppstart med skriftlige kommentar fra forslagsstiller skal inngå i planbeskrivelsen.
- Planbestemmelser i word- og pdf-format.
 - Melhus kommune sin mål 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.
- 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 parkering for bil og sykkel, plassering av bygninger, tilknytning til vegsystemet skal opparbeides.
- Snittegninger
- 3D-modell/volumstudier
- Nødvendige utredninger
 - Geoteknikk

Følgende føringer gjelder for prosjektet:

- Kommuneplanens arealdel
- Områdeplan Melhus sentrum
- Kommunens VA-norm
- Kommunens vegnorm
- Kommunens veglysnorm
- Kommunens gebyrregulativ
- ReMidt IKS sine retningslinjer for renovasjon
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for barn og unges interesser i planlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging T- 1442.

- Retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.
- Byvekstavtalen 2019-2029

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.

6.4 Parallell behandling av plansak og byggesak

Plan- og bygningsloven åpner opp for parallell behandling av plansak og byggesak, og det er ønskelig å legge til rette for det i dette prosjektet. Melhus kommune er positiv til at det legges til rette for parallell behandling av plansak og rammesøknad. Melhus kommune vil imidlertid bemerke at vi ikke har erfaring med parallell saksbehandling, da dette ikke har vært ønsket benyttet.

Vi gjør oppmerksom på at eventuelle endringer av planforslaget underveis i behandlingen, som vil medføre endringer av dokumentasjon til rammetillatelsen er utbyggers risiko.

7 Fremdrift

Stipulert tidspunkt varsel om oppstart: januar/februar

Prinsippsak planavgrensning: februar

Stipulert tidspunkt planforslag: april, med politisk 1.gangs behandling før sommeren

Stipulert vedtak reguleringsplan: innen utgangen av 2021.

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.