

IKON Arkitekt og Ingeniør AS
v/Anne Marie E. Valderaune
Industriveien 5

7072 HEIMDAL

Referat fra oppstartsmøte "Detaljregulering Lyngenvegen 54"

Under følger referat fra oppstartsmøte avholdt 26.01.2017 for «Detaljregulering Lyngenvegen 54». Som avtalt vedlegges adresseliste for høringsparter og naboliste, norm for leke- og uteoppholdsarealer, og Melhus kommune sin mal for planbestemmelser. SOSI-filer for VA og eksisterende plan oversendes i egen e-post.

Reguleringsplan har fått tildelt planid 2017002.

Vi stiller gjerne i et møte før innsending av planforslag for å se på planforslaget. Dette for å sikre at planforslaget er komplett, og kan behandles.

Henvendelse om planen bes rettet til saksbehandler Liv Åshild Lykkja.

Med hilsen

Øyvind Aundal
fagleder plan- og byggesak

Liv Åshild Lykkja
planlegger

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

- Adresseliste for høringsparter
- Naboliste til eiendommen 215/150, 31.01.2017
- Norm for leke- og uteoppholdsarealer
- Melhus kommune sin mal for planbestemmelser.
- SOSI-fil for VA og eksisterende plan, oversendes via egen e-post.

Kopi:

- Aune Utvikling AS



MELHUS
kommune



Oppstartsmøte Lyngenvegen 54

Møtereferat

Gnr/Bnr: 215/150
Formål: bolibebyggelse
Planident.: 2017002
Saksnr. ESA: 16/7109

Møtedato: torsdag 26.01.17 kl. 10.00-11.00

Møtested: Melhus rådhus

Virksomhet	Fork.:	Navn:	Til stede:
Aune utvikling AS	Aune	Eivind Aune, Eivind@aune-transport.no	X
Ikon Arkitekter	Ikon	Marius Iversen	x
Ikon Arkitekter	Ikon	Anne Marie Valderaune	x
Melhus kommune	MK	Øyvind Aundal	x
Melhus kommune	MK	Liv Åshild Lykkja	x

1 Planområdets status

Beskrivelse av planområdet

Området ligger sentralt til på Lundamo i eksisterende boligområde. Omkringliggende arealer består av enebolighus, bygget omkring slutten av 1980-tallet.

Eiendommen grenser til hovedatkomsten til boligfeltet, Lyngenvegen fylkesveg 675, og har i dag avkjørsel fra denne til eiendommen.

Det er i dag en garasje/lagerbygg på eiendommen.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2013-2025, vedtatt 16.12.14 er gjeldende arealplan for området.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse, og blir berørt av hensynssonene faresone ras og skredfare pga kvikkleire, og av gul støysone pga fylkesvegen.

Det pågår regulering av Lyngenvegen, for å etablere gang- og sykkelveg. Planen må tilpasse seg denne. For å anlegge fortauet vil deler av eiendommen (ca.70m²) bli omregulert. Fortauet skal anlegges med kantstein, og det må derfor tas hensyn til dette ved adkomst til tomta. Dette er tidsnok i detaljprosjekteringen av prosjektet, og ikke nødvendig å avklare i reguleringen.

Utgangspunktet for reguleringen av fortau langs Lyngenvegen er utbygging av boligfelt Varegga. Dette ble nylig vedtatt, og reguleringsplan for fortau blir nå fremmet for behandling og vedtak.

SOSI-fil til nevnte reguleringsplan vedlegges referatet/sendes over i egen mail.

Det må inn rekkefølgekrav til planen som sikrer medfinansiering av gang- og sykkelvegen.

Tiltaket er i tråd med overordnet plan

2 Beskrivelse av tiltaket

Plangrep

Forslagstiller ønsker å bygge 6 enheter (6-mannsbolig), fordelt på 2 etasjer. Eksisterende bygning på eiendommen skal rives.

Det har vært vurdert to ulike adkomster til eiendommen, fra Lyngenvegen eller fra Svingen, hvor det er kommet frem til at Lyngenvegen er ønsket adkomst. Til Svingen er det tenkt på muligheten for å anlegge en adkomst for gående og syklende.

Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning

Utgangspunktet for reguleringen er å regulere eiendommen 215/150, og ved anmodning av oppstart følger forslag til avgrensning eiendomsgrensen. I oppstartsmøtet ble planavgrensningen diskutert, og følgende punkter ble nevnt til å måtte hensynstas ved fastsetting av planavgrensning:

- Siktlinjer til fylkesvegen må vises, og vi ber om at hele siktlinjene blir regulert inn i planen. Dette vil også være med på å avgjøre avgrensningen mot reguleringsplan under utarbeidelse for fortau.
- Mulig gangatkomst til Svingen reguleres med.

Eiendommene berøres ikke av usikre grenser, og det er derfor ikke behov for noen ny grenseoppgang før planleggingen igangsettes.

Føringer for tiltaket

Aktuelle statlige føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for barns rettigheter i planleggingen
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging

Uteoppholdsareal

Det henvises til kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal. Vi oppfordrer til å lese hele normen grundig, for å innarbeide alle elementer. For denne planen skal det tas utgangspunkt i rad «forfortettingsområde», ved utregning av leke- og uteoppholdsarealer.

For å sikre gjennomføring av leke- og uteoppholdsarealene følger forslag til bestemmelse:

Uteoppholdsarealer og lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, eller senest påfølgende vekstsesong.

Før brukstillatelse kan gis skal det sikres minste uteromsareal pr boenhet ihht Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal.

Evt.

Leke- og uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i tråd med Melhus kommunes enhver tids gjeldende norm for leke- og uteoppholdsareal, før første bolig tas i bruk eller senest påfølgende vekstsesong.

Utnyttelse

Det skal legges opp til en effektiv arealbruk. Det skal derfor innarbeides bestemmelser som sikrer *minimumskrav* til utnytting og *maksimumskrav* til parkering. For dette området skal det bygges min 3 boliger per daa jfr. KPA § 1.5.6.

Veg

Ingen kommentarer, utover at fortau langs Lyngenvegen må ivaretas. Det må inn rekkefølgekrav som sikrer at dette er opparbeidet før det kan gis tillatelse til tiltak. Bestemmelsen knyttes til tillatelse til tiltak, da også byggeperioden vil medføre trafikk hvor trafikksikkerheten må ivaretas.

Det opplyses ellers at det skal foretas lukking i Stor-Trons veg av MK til sommeren 2017.

Det henvises til kommunens vegnorm og til kommunal veglysnorm.

Kontaktperson: Knut Forsmark tlf: 72858154/97127331 e-post: Knut.Forsmark@melhus.kommune.no

Parkeringsdekning

Melhus kommune ønsker mellom 1,5 og 2 parkeringsplasser pr. boenhet, avhengig av prosjektet. Parkeringsdekningsgrad må begrunnes i planbeskrivelse. I vurdering av lavere parkeringsdekning enn 2/boenhet vil følgende bli vurdert:

- 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. Om all parkering er privatisert bør det opparbeides gjesteparkering utover dekning på 2/boenhet.

Parkeringsvedtekter for reguleringsplan Melhus sentrum øst legges til grunn ved beregning av antall parkeringsplasser.

Det skal oppgis maks parkering i bestemmelsene.

Husk sykkelparkering.

Renovasjon

Det må avsettes tilstrekkelig areal til renovasjon i henhold til anbefalinger fra ENVINA IKS, som har ansvaret for håndtering av privat husholdningsavfall.

ENVINA har egne retningslinjer for håndtering av renovasjon. Renovasjonsløsning må løses i samråd med ENVINA.

Kontaktpersoner: Rune Malum (rune.malum@envina.no) og Erik Fenstad (erik.fenstad@envina.no).

Vann- og avløp

Dagens situasjon: Dette ser greit og gjennomførbart ut.

Overvann: naturlig å føre til bekken. Behov for kulvert der det er tenkt gangadkomst, dette er antageligvis en bedre løsning enn å legge hele bekken i rør. Tror ikke det skal være nødvendig med lokal fordrøyning, da det er snakk om lite areal. Men det må vurderes nærmere.

Vann: er ok og tilstrekkelig kapasitet. 160 mm vannledning ligger i Lyngenvegen. Må sette ned en kum for å koble seg på, pga at det er langt mellom kummene.

Det går en privat vannledning på 63 mm over tomte. Vet ikke om det finnes noen tinglyste rettigheter til denne. Dette må undersøkes nærmere.

Spillvann: dette er også greit. Mer en nok kapasitet.

Behov for tiltak:

- Det er 5 meter avstandskrav til VA-ledninger (kommunale). Dette gjelder for alle faste innretninger, også for støyskjermer som forankres i grunnen.
- Ikke behov for VA-plan.

SOSI-fil over området oversendes i egen e-post.

Kontaktperson: Morten Meek tlf: 7285 8145, e-post: Morten.Meek@melhus.kommune.no

Sosial infrastruktur

Det skal fremgå av planbeskrivelsen hvordan utbyggingen vil påvirke sosial infrastruktur i området. Det gjelder for barnehage og skole, og for helse (sykehjem).

Utbyggingsområdet tilhører Lundamo skolekrets:

Barnehage: dårlig kapasitet

Barneskole: ok

Ungdomsskole: ok

Tiltenkt utbygging vurderes til å ikke ha store konsekvenser for kapasiteten på sosial infrastruktur i området.

Alternativ energi

Kommuneplanens arealdel generelle bestemmelser, 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 ikke lokalisert på grunnvannsressursen, og dette er derfor ikke aktuelt.

Utbyggingsavtale /rekkefølgekrav

Utbyggingsavtale mellom utbygger og kommune vil være aktuelt for å innfri rekkefølgekrav.

Naturmangfold og miljø

Biologisk mangfold skal vurderes → de miljørettslige prinsippene §§ 8-12.

Grønnstruktur og landskap, samt friluftsliv skal vurderes.

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

Mulig adkomst til Svingen for gående og syklende. Vurdere sikringstiltak mot bekk, som må sikres gjennomført ved rekkefølgekrav.

Andre temakart som berøres

Støy

Eiendommene berøres av støysone. Det må foretas en støyvurdering, og utarbeides bestemmelser i henhold til veileder om støy i arealplanlegging T-1442. Det er ønskelig at bestemmelsene utarbeides mest mulig konkret, og ikke bare henviser til veilederen. Støytiltak må dokumenteres ved byggesak.

Kvikkleire

Eiendommen ligger innenfor kvikkleiresone. Det må foretas geotekniske undersøkelser/vurderinger.

Forurensning

Usikker hva eiendommen er benyttet til tidligere, sjekk om det kan være en reell fare for forurensning.

3 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.

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 <i>transportårer</i> , utgjøre en risiko for området?	X
	-hendelser på veg	X
	-hendelser på jernbane	
	-hendelser på sjø/vann/elv	
	-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:	
	-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	x
		-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?	

Tabell 1: Mulige utredningstema for ROS-analyse. Listen er ikke utfyllende (Tilpasset etter Fylkesmannen i Vest-agder).

4 Krav til videre planarbeid

Tiltaket utløser ikke krav om planprogram og konsekvensutredning jfr. PBL § 4-1 og 4-1.

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

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. Varslingsliste og naboliste vedlegges møtereferatet. Forslagsstiller oversender tekst til kommunen, som legger det ut på kommunens hjemmeside.

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.
- Plankart i SOSI og pdf (A3). Plankartet skal godkjennes av vår GIS-ansvarlig før planen tas opp til behandling.
- ROS-analyse
- Sol- og skyggeforhold.
- Utomhusplan.
- Eventuelle prosjektskisser.
- Nødvendige utredninger
 - Støy → støyfaglig vurdering
 - Kvikkleire → geoteknisk vurdering. Undersøkelse dersom det er behov for dette.

Reguleringsplanen skal blant annet si noe om:

- Antall boenheter og størrelse pr. boenhet
- BYA
- 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 hensynssoner.
- Kommunens VA-norm
- Kommunens vegnorm
- Kommunens veglysnorm
- Kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal
- Kommunens gebyrregulativ
- Melhus kommunes «Helhetlig tiltaksplan for boligbygging»
- ENVINA sine retningslinjer for renovasjon
- Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for barn og unges interesser i planlegging
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging t- 1442.

4 Fremdrift

Anmodning oppstartsmøte: 20.12.2016.

Oppstartsmøte: 26.01.2016.

Stipulert tidspunkt planforslag: etter påske, ca. april/mai.

1.gangsbehandling før sommeren 2017. Siste møte er 27.juni.

Høring sommeren 2017.

Sluttbehandling/vedtak høsten 2017.

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.