

Norgeshus AS v/Plangruppa
Postboks 161
7223 Melhus



Melhus kommune
Postboks 55
7221 Melhus
postmottak@melhus.kommune.no

Deres referanse:

Deres brev av:

Vår referanse:

20-0896

Vår dato:

27.01.2021

Planinitiativ for privat detaljregulering

Kommune:	GNR:	BNR:
Melhus	208	17
Kunde/tiltakshaver:	Telefon:	E-post:
HAW Entreprenør	950 36 487	roger@hawgruppen.no
Konsulent:	Telefon:	E-post:
Norgeshus AS	815 73 500	resepsjon@norgeshus.no

Det anmodes herved om oppstartsmøte for detaljregulering (se vedlegg).

Vi er klar over at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, og vi stiller med fagkyndig deltakelse på møtet. Fra forslagstiller møter Roger Grindflaten. Fra plankonsulent stiller Espen Daaland Holmli og Vidar Julian Grovassbakk.

Vi ønsker å få belyst følgende tema:

- Krav om konsekvensutredning
- Støyforhold
- Parkeringskrav

Med vennlig hilsen for
NORGESHUS AS

Espen Daaland Holmli

Espen Daaland Holmli
Arealplanlegger
Mobil
E-post
LinkedIn

928 39 953
espen.daaland.holmli@norgeshus.no
<https://www.linkedin.com/in/espen-daaland-holmli-6839b5114/>



Per Bortens vei 3, 7223 Melhus
Sentralbord: 815 73 500
www.norgeshus.no



Bestilling av oppstartsmøte for planarbeid

Følgende vedlegges:

- Skisser av situasjonsplan og terrengsnitt

Formelle opplysninger

	Navn	Tlf.	E-post
Forslagsstiller	HAW Entreprenør AS, ved Roger Grindflaten	950 36 487	roger@hawgruppen.no
Plankonsulent	Norgeshus AS, ved Espen Daaland Holmli	928 39 953	espen.daaland.holmli@norgeshus.no

Plantype

	Områdeplan	X	Detaljplan		Mindre endring
--	------------	---	------------	--	----------------

Forslag til plannavn

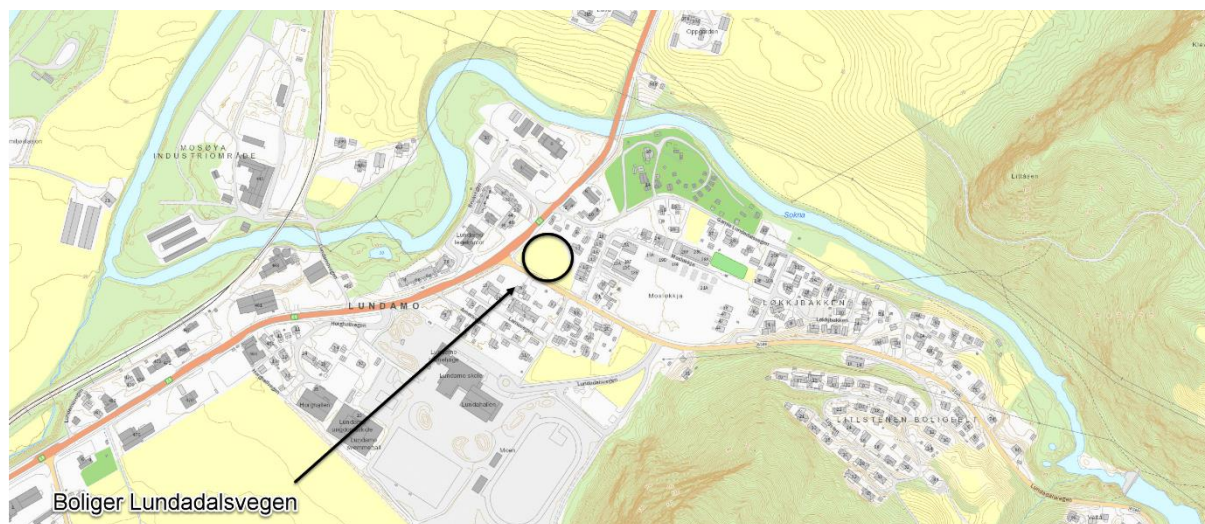
Lundadalsvegen gnr./bnr. 208/17, Boliger

Planområdet

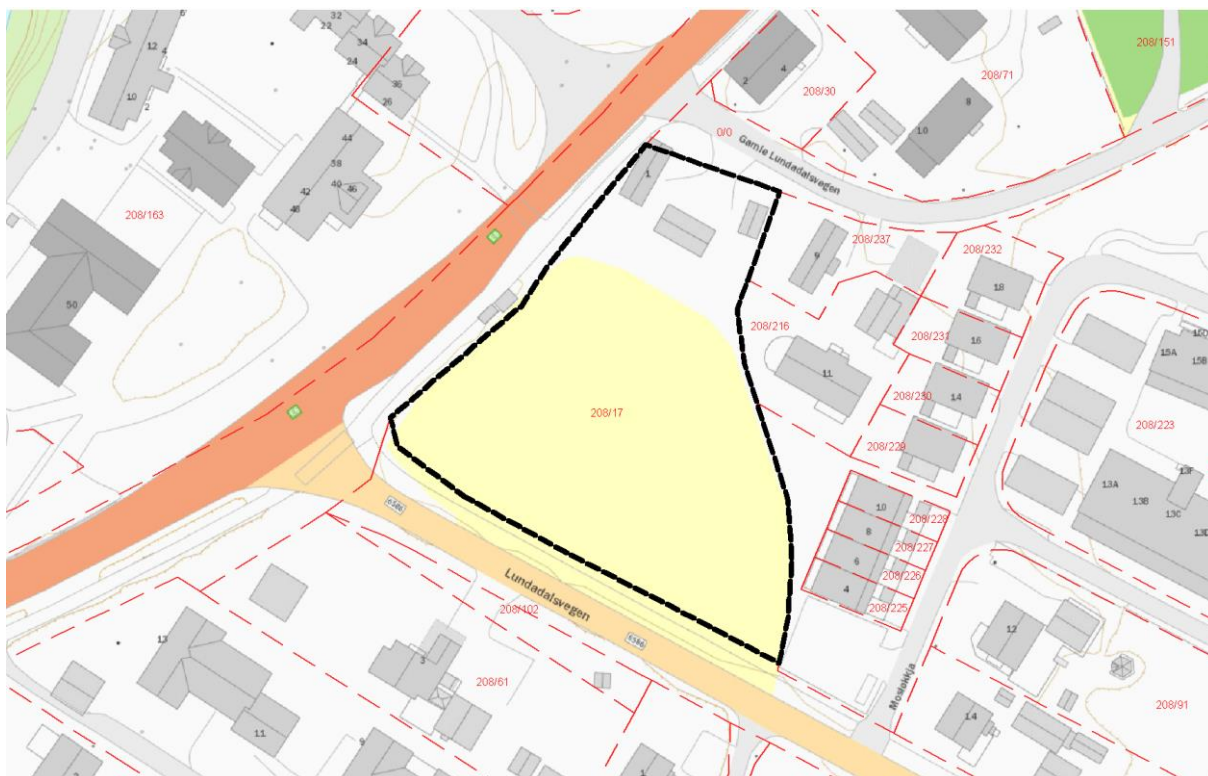
Beliggenhet/størrelse

Planområdet ligger på Lundamo. Det ligger sentralt i tettstedet, langs eksisterende E6-trasé.

Planområdet er på ca. 4,4 daa.



Figur 1 Planområdet lokalt på Lundamo. Kart hentet fra Kartportal.no.



Figur 2 Planområdet, med ønsket planavgrensning. Kart hentet fra Kartportal.no.

Gårds- og bruksnr. som involveres i planforslaget med hjemmelshavere

GNR/BNR	Hjemmelshaver
208/17	John Kjell Bye

Opplysninger jf. forskriftens §1 – Krav til planinitiativet

a) Formålet med planen	Formålet med planen er å legge til rette for boliger sentralt på Lundamo.
b) Planområdets virkninger utenfor planområdet	Planen vil medføre noe tilflytting og slik økt bruk av transportsystemene, og kommunale og private tjenester lokalt på tettstedet.
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det er planlagt boliger, frittstående garasjer og frittstående boder. Det er planlagt eneboliger i rekke med tilhørende carport, firemannsbolig, seksmannsbolig og tomannsbolig med tilhørende carport. Bebyggelsen skal oppføres i to etasjer. Totalt er det ønskelig å tilrettelegge for ca. 17 boenheter.
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	Utbyggingsvolum og byggehøyder kommer fram av vedlagt situasjonsplan og snitt. Utbyggingsvolum totalt er rundt 1700 m ² BYA, inkludert garasjer, parkeringsplasser og boder. Bebyggelsen skal oppføres i to etasjer.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	Boligene er funksjonelle for sitt formål. Byggene vil prosjekteres etter gjeldende krav til funksjon og miljø, jf. TEK17.
f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Tiltaket harmonerer godt med omgivelsene rundt. Bebyggelsen er oppført i to etasjer som småhusbebyggelse; eneboliger, rekkehus. Bebyggelsen skal oppføres hovedsakelig i tre. Tiltaket vil kreve minimale terrenginngrep for å tilrettelegge for bygg og adkomstveg.
g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Tiltaket er ikke i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel. Planområdet er derimot utpekt som et fremtidig utbyggingsområde i den langsiktige delen av kommuneplanen. Det er ingen gjeldende reguleringsplan for området, eller reguleringsplaner under arbeid for området. Planområdet ligger innenfor «Gjennomføringssone» for Lundamo sentrum.
h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Det er ingen vesentlige interesser som berøres av planinitiativet, slik plankonsulent vurderer det.
i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det skal utarbeides en ROS-analyse for området. Nødvendige tiltak vil fremgå av denne.
j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Fylkeskommunen i Trøndelag Statsforvalteren i Trøndelag Mattilsynet NVE Naboer og berørte parter Plankonsulent ber også kommunen om å komme med innspill til aktuelle høringsparter.
k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Det vil bli sendt ut kunngjøring/nabovarsel ved planoppstart, med mulighet til å uttale seg. Det vil også bli anledning til å uttale seg under høringsperioden.
l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Arealet ønskes regulert fra LNFR-formål til boligformål. Arealet er ikke konsekvensutredet tidligere. Plankonsulent vurderer tiltaket til at det er omfattet av kriteriene i vedlegg I. Planen må derfor konsekvensutredes etter § 6, jf. forskrift om konsekvensutredninger. Plankonsulent vil argumentere for at planprogram ikke er nødvendig til denne plansaken. Dette på grunn av at planlagt tiltak ikke faller inn under § 10 i forskrift om konsekvensutredninger om vesentlige konsekvenser for natur eller samfunn, og at tiltaket er i tråd med kommuneplanens langsiktige del. Det er også et forholdsvis lite boligområde med en tradisjonell utforming. For å vareta kravene til innholdet i en konsekvensutredning, jf. Kap. 5 i forskrift om konsekvensutredninger, vil nødvendig dokumentasjon hentes inn og vurderes. Der det er nødvendig vil relevant fagekspertise engasjeres.

	Utredningen skal utføres og vurderes i henhold til gjeldende veiledere for konsekvensutredninger (veileder for konsekvensutredning av planer etter plan- og bygningsloven fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, og veileder for konsekvensutredning av klima og miljø fra Miljødirektoratet, 2020).
--	---

Status eiendomsgrenser

Ifølge Kartverkets karttjeneste, Norgeskart.no, er eiendomsgrensene sikre.

Forholdet til teknisk infrastruktur og utbyggingsavtale

Teknisk infrastruktur på området må opparbeides. Det er i utgangspunktet ikke grunn til utbyggingsavtale, sett fra forslagsstillers side.

Forventede problemstillinger

Tema	Merknad
Krav om konsekvensutredning	Arealet ønskes regulert fra LNFR-formål til boligformål. Arealet er ikke konsekvensutredet tidligere. Plankonsulent vurderer tiltaket til at det er omfattet av kriteriene i vedlegg I. Planen må derfor konsekvensutredes etter § 6, jf. forskrift om konsekvensutredninger.
Grunnforhold	Ifølge løsmassekart fra NGU er det elveavsetning med 0,5 – 10 meters mektighet. Dominerende grunnmaterialer er grus og sand. Planområdet ligger ikke innenfor faresone for flom eller skred.
Støy	Planområdet ligger i dag innenfor rød, oransje og gul støysone fra veg. Dette på grunn av dagens E6 som går like forbi. På sikt vil E6 flyttes ut av sentrum, og støysituasjonen vil bli mye bedre. Det vil allikevel være nødvendig med en støyutredning.
Kulturminner	Det er ikke registrert noen kulturminner innenfor planområdet.
Trafikk/adkomst	Det er en eksisterende avkjørsel fra Gamle Lundadalsvegen til planområdet i dag. Det er ønskelig å etablere en til avkjørsel fra Lundadalsvegen. Det er etablert gangfelt langs E6 og Lundadalsvegen.
Naturmangfold	Det er ikke registrert viktige naturområder eller sårbare arter inne på planområdet.
Utnyttelse	Foreløpig er det forespeilet rundt 40 % BYA. Det er snakk om 3,8 boliger per daa. Dette er i tråd med KPA som sier at det skal være minst 3 boliger per daa i Lundamo sentrum.
Byggehøyde	Byggehøyder er tegnet i to etasjer. Faktiske byggehøyder vil fastsettes i senere planarbeid.

Parkering	Planområdet ligger innenfor tettstedet Lundamo. Krav til antall parkeringsplasser er ikke spesifisert, men KPA henviser til gjeldende parkeringsnorm. Foreløpig situasjonsplan legger til rette for ca. 1,5 parkeringsplasser per boenhet.
Byggegrense	Byggegrense for boligbygg vil være minst 4 meter fra eiendomsgrensene. Frittstående boder og garasjer kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrensene.
Spesielle forhold (historie, politiske vedtak m. m)	Ikke for denne saken.