Norconsult

I henhold til adresseliste – e-brevliste

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	5180905 - WILWOL	2018-02-09

Detaljregulering av Rønningstrøa, del av gnr. 112, bnr. 3 – Melhus kommune. Varsel oppstart planarbeid.

Det varsles med dette oppstart utarbeiding av detaljreguleringsplan for del av gnr. 112, bnr. 3 i Melhus kommune. Planen medfører endring av del av reguleringsplan for Løvset (planid 200910) og del av reguleringsplan for Rønningstrøa 98/7 m. fl (planid. 201501).

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av tre boligtomter med adkomst fra Hesttrøa.

I oppstartsmøte har kommunen meddelt at tiltaket ikke medfører krav om konsekvensutredning eller utarbeidelse av planprogram. I kommuneplanens arealdel er deler av området avsatt til LNRF-område.

Det henvises til vedlagte dokumenter for ytterligere informasjon om planarbeidet. Informasjon blir også lagt ut på www.melhus.kommune samt www.norconsult.no under aktuelt / kunngjøringer.

Eventuelle merknader til igangsatt planarbeid bes sendt **innen 15.03.2018** til
Norconsult AS, avdeling Plan og arkitektur, Klæbuveien 127 B, 7031 TRONDHEIM
eller via e-brev: willy.wollo@norconsult.com

Med hilsen
Norconsult, avdeling plan og arkitektur

Willy Wøllo
Arealplanlegger

Vedlegg: Kort planbeskrivelse
Foreløpig ROS-vurdering
Tilbakemeldingsbrev etter oppstartsmøte

Foreløpig planbeskrivelse

1. Planiniativ

1.1 Bakgrunn

Mali og Erling Oterholm ønsker å etablere tre boligtomter på den del av eiendommen gnr. 112, bnr. 3 som ligger inn til reguleringfelt Rønningstrøa, med adkomst fra Hesttrøa.

Det er tidligere gitt dispensasjon fra gjeldende arealdisponering til bygging av to boliger innen planområdet.

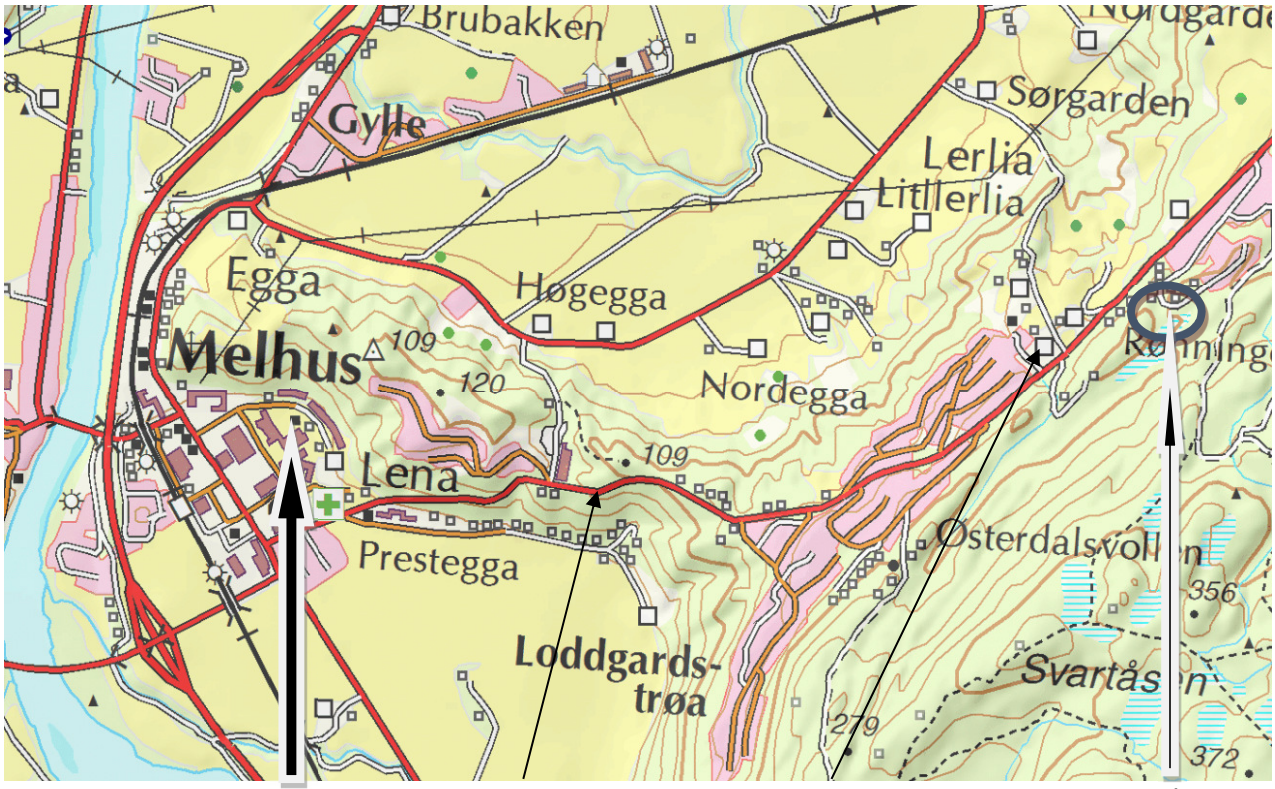
Oppstartsmøte ble avholdt i Melhus rådhus 28.09.2017. Med bakgrunn i at boligetableringen med adkomst medfører endringer i to vedtatt reguleringsplaner, ble det fastsatt at det skal utarbeides reguleringsplan før tiltaket kan gjennomføres.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller: Mali og Erling Oterholm
Plankonsulent: Norconsulent AS, avdeling Plan og Arkitektur v/ Willy Wøllo

2.0 Planområdet

2.1 Oversiktskart



Melhus sentrum ***Løvsetvegen (fv742)*** ***Løvset barnehage*** ***Planområde***

Kilde: Norgeskart

2.2 Dagens bruk

Området som skal bygges ut er ca 2,7 daa og består i hovedsak av skogsareal med delvis tynt jordsmonn / middels bonitet. Planområdet ligger i et landskap som er vendt mot vest. Høyeste partiene ligger på ca kote +195. Solforholdene er gode store deler av sommerhalvåret.

Grunnforhold

Tilgjengelige data viser at området ligger over grensen for marin grense, og det er ikke registrert kvikkleireforekomster innenfor planområdet og i umiddelbar nærhet.

I forbindelse med utbygging av naboeiendommen er det utarbeidet en skredfaglig vurdering som tilser at det er tilstrekkelig sikkerhet mot alle typer skred i henhold til TEK10.

Barn og unges interesser.

Området benyttes ikke aktivt av barn og unge til lek.

Kulturminner.

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet.

Eksisterende bebyggelse

Planområdet er ubebygd.

Planområdet

2.3 Planstatus

Kommuneplanens arealdel KPA

I gjeldende kommuneplan (KPA) er området avsatt til NLFR-område.

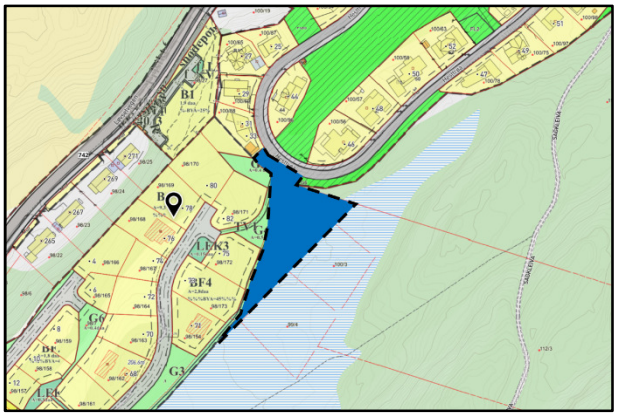
Gjeldende reguleringsplaner
Adkomst til boligområdet medfører endring i del av reguleringsplan for Løvset, planid 2009010 og reguleringsplan for Rønningstrøa, planident 201501. Gjeldende reguleringsbestemmelser for disse to reguleringsplanen blir lagt til grunn ved utarbeidelse av planbestemmelser.

3 Forventa planforslag

3.1 Adkomst

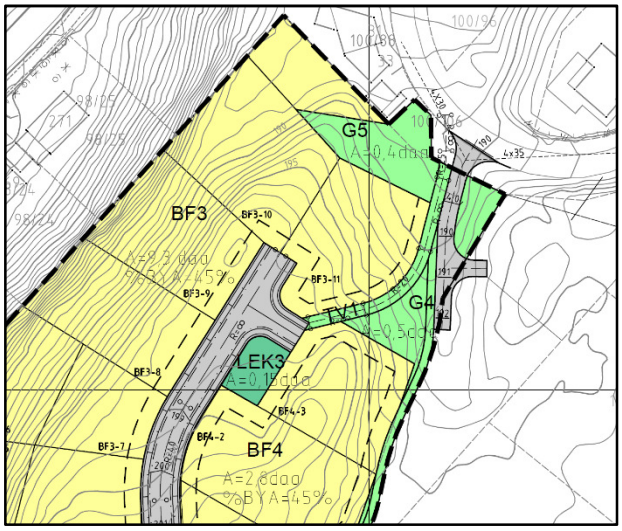
Adkomst til nytt planområde er fra Hesttrøa som har forbindelse med Løvsetvegen (fv742), som er skiltet forkjørsveg med hastighet på 50 km/t.

3.2 Foreløpig planavgrensning



Foreløpig planavgrensnng er vist med blå farge på kart til venstre. Planområdet er ca 2,7 daa.

Mot vest har planen felles plangrense med reguleringsplan for Rønningstrøa, og regulert turveg i denne planen. Mot nord følger plangrensa vegarealet i Hesttrøa og eiendomsgrensa mellom gnr. 112, bnr 3 og gnr. 112, bnr. 1. Mot øst grenser arealet inn til gnr. 99, bnr. 4 og gnr. 100, bnr 3.



Kart til venstre viser mulig adkomst fra Hesttrøa til de nye boligtomtene.

3.3 Eiendomsforhold

Foreløpig planområde omfatter

- ca 2,2 daa av gnr. 112, bnr. 3
- ca 150 m² av regulert fellesareal for Løvset
- ca. 75 m² av gnr. 100, bnr. 106
- ca. 300 m² av regulert fellesareal for Rønningstrøa

Før innsendelse av komplett planforslag avklares om gnr. 100, bnr. 106 skal være del av planområdet, jamfør tilbakemeldingsbrev etter oppstartsmøte.

3.4 Reguleringsformål

Forventet reguleringformål vil være:

- Bebyggelse og anlegg - konsentrert småhusbebyggelse
  Det forutsettes samordnet planlegging og utbygging av området. Bebyggelsen forutsettes oppført i inntil 3 etasjer eller fler-planhus p.g.a terrengtilpassing. Deler av området er bratt, noe som vil kreve felles løsninger for terreng og bebyggelse. Garasje og biloppstilling forutsettes løst på egen grunn eller som fellesanlegg innenfor byggeområde.

- 3.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  Adkomstveg fra Hesttrøa

- 3.3.3 Grønnstruktur
  Reguleres i henhold til gjeldende planer.

3.5 Foreløpig ROS-vurdering

Det er utarbeidet foreløpig ROS-vurdering ved melding om igangsatt planarbeid som viser hvilke uønskede hendelser som kan oppstå dersom avbøtende tiltak ikke gjennomføres. Ved innsending av komplett reguleringsplan, vil det bli utarbeidet en fullstendig ROS-analyse i samsvar med pbl § 4-3.

ROS-vurderingen viser at det vil bli omdisponert ca. 2 daa skogbruksareal.

1	2018-02-06	Foreløpig planbeskrivelse	Willy Wøllo		Willy Wøllo
Versjon	**Dato**	**Beskrivelse**	**Utarbeidet**	**Fagkontrollert**	**Godkjent**

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Norconsult

Foreløpig ROS-vurdering i forbindelse med varsel oppstart planarbeid.

Detaljregulering av Rønningstrøa, del av gnr. 112, bnr. 3, Melhus kommune.

Trondheim, 05.02.2018

1 Området og tiltaket

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av tre boligtomter med adkomst fra Hesttrøa. Deler av området er i kommuneplanens arealdel vist som LNRF-område.

2 ROS-vurdering

2.1 Sjekkliste og risikovurdering

Gjennom sjekklisten nedenfor kommer en fram til hvilke punkt hvor det er behov for å gjennomføre en risikovurdering i planarbeidet (punktene som er markert med ”Ja” i listen).

Der det er aktuelt med avbøtende tiltak, skal disse kommenteres, og vises hvordan de skal følges opp.

Risiko er definert soNeim produktet av sannsynligheten for at en uønsket hendelse innen nevnte forhold vil oppstå (S-nivå) og konsekvensen for samfunn og miljø når dette inntreffer (K-nivå).

Resultatet blir satt inn i følgende tabell:

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENS			
	K1 – Liten	K2 – Middels	K3 – Stor	K4 – Svært stor
S4 – Svært stor				
S3 – Stor				
S2 – Middels				
S1 – Liten				

Hendelser med røde felt: Tiltak er normalt nødvendig.
Hendelser med gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte.
Hendelser med grønne felt: ”Rimelige” tiltak gjennomføres.

HENDELSE/SITUASJON	Vurder	S-NIVÅ	K-NIVÅ	RISIKO	Kommentarer/tiltak
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:					
1. Masseras/-skred	Nei				I forbindelse med utbygging av Rønningstrøa, som nytt planarealet grenser inn til, ble det utarbeidet rapport som viste at deler av reguleringsområdet ligger innenfor det nasjonale aktsomhetsområdet for jord- og flomskred. Etter befaring er faregraden for jord- og flomskred vurdert å ikke være reell for det aktuelle området. Det er ikke observert forhold som taler for at det er lokale fareområder for steinsprang, snøskred eller sørpeskred. Gjeldende reguleringsplaner vurderes med dette å ha tilstrekkelig sikkerhet mot alle typer skred i henhold til TEK10.
2. Snø-/isras	Nei				Selv om deler av området er brattlendt, er det ikke registrert snø- og isras.
3. Flomras	Nei				Ikke vassdrag i eller inntil planområdet.
4. Flodbølge	Nei				Eiendommene ligger ca. 195 m.o.h.
5. Undersjøisk ras deponi	Nei				Eiendommene ligger ca. 195 m.o.h.

6. Tidevannsflom/stormflo	Nei				Eiendommene ligger ca. 195 m.o.h.
7. Radongass	Nei				Forholdet er ikke undersøkt. I henhold til ngu.no er det usikker til lavt nivå radon i området. I henhold til § 13-5 i Forskrift om tekniske krav til byggverk skal bygninger prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak når det ikke er dokumentert at forholdene er tilfredsstillende.
Vær, vindeksponering. Er området:					
8. Vindutsatt	Nei				Sterk storm ca. 2-3 ganger pr år.
9. Nedbørutsatt	Nei				Årsnedbør ca. 850 mm, med en liten overvekt på nedbør i perioden september – oktober. Det forventes økning i nedbørsmengden framover. Krav om lokal overvannshåndtering avklares i planprosessen.
Natur- og kulturområder. Medfører planen/tiltaket fare for skade på eller konsekvenser for:					
10. Grøntstruktur/sårbar flora	Ja	S4	K1	Gul	Deler av planområdet inngår i et LNFR-område.
11. Sårbar fauna, vannlevende organismer	Nei				Ikke registret vann / dammer innen området.
12. Sårbar fauna land	Nei				I henhold til miljøstatus.no er det ikke registrert sårbar fauna i planområdet.
13. Verneområder	Nei				
14. Vassdragsområder	Nei				Ikke vassdrag eller dammer innen planområdet.
15. Automatisk fredete kulturminner	Nei				Ikke registrert treff i Askeladden.ra.no
16. Kulturminne/-miljø nyere tid	Nei				Planområdet er ubebygd
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:					
17. Veg	Nei				Regulert hovedvegforbindelser opprettholdes.
18. Havn, kaianlegg	Nei				
19. Sjøkabler	Nei				
20. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				Ikke bebygd
21. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				Brannteknikke løsninger må vurderes i forbindelse med melding om byggetiltak. Sikkerheten ved brann er ivaretatt gjennom dagens brannordning.
22. Kraftforsyningsanlegg	Nei				Ikke anlegg eller ledninger i planområdet.
23. Vannforsyning – naboskap	Nei				Kapasitet for vannforsyning er avklart i overordnet VA-plan i forbindelse med utbygging av Rønningstrøa.
24. Vannforsyning – industrivann	Nei				
25. Annen kommunal ledningssystem	Nei				Kapasitet er avklart i overordnet VA-plan i forbindelse med utbygging av Rønningstrøa.

26. Forsvarsområde	Nei				
27. Tilfluktsrom	Nei				Ikke registrert den typen bebyggelse i planområdet.
28. Område for idrett/lek	Nei				
29. Friluftsområde	Ja	S4	K1	Gul	Deler av planområdet inngår i et LNFR-område.
30. Vannområde for friluftsliv	Nei				Ikke registrert dam innen planområdet.
Forurensningskilder. Berøres planområdet av:					
31. Fare for akutt forurensning	Nei				Ikke registrert aktivitet som medfører akutt forurensning i området.
32. Permanent forurensning	Nei				
33. Støv og støy; industri	Nei				
34. Støv og støy; trafikk	Nei				Trafikk i boligområdet generere ikke støy over minstegrenser satt i T-1442/2016.
35. Støy; andre kilder	Nei				
36. Forurenset grunn	Nei				Skogsmark
37. Forurensning i sjø	Nei				
38. Høyspentlinje (stråling)	Nei				Ikke anlegg eller ledninger i planområdet.
39. Risikofylt industri mm	Nei				
40. Avfallsbehandling	Nei				
41. Oljekatastrofeområde	Nei				
Medfører planen/tiltaket:					
42. Fare for akutt forurensning	Nei				
43. Støv fra egen trafikk	Nei				Planlagt tiltak antas ikke å medføre trafikk av et omfang som gir vesentlig støv.
44. Støy fra egen trafikk	Nei				Planlagt tiltak antas ikke å medføre trafikk av et omfang som gir vesentlig støy.
45. Støy og støv fra andre kilder	Nei				Ikke registrert andre støy og støvkilder.
46. Forurensning til sjø/vassdrag (overflatevann)	Nei				
47. Forurensning av dypvann og sjøbunn	Nei				
48. Fare for uhell ved bruk av kjemikalier, eksplosiver	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
49. Ulykke med farlig gods	Nei				
50. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				

Trafikksikkerhet:					
51. Ulykke i av-/påkjørsler	Nei				Det må vises trafikksikker adkomst til området.
52. Ulykke med gående/syklende	Nei				
53. Andre ulykkespunkter	Nei				
Andre forhold:					
54. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
55. Er det potensielle sabotasjermål i nærheten?	Nei				
56. Regulerte vannmagasiner,	Nei				
57. Naturlige terrengform. som utgjør *spesiell* fare	Nei				
58. Gruver, sjakter, steintipper	Nei				
Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring					
59. Tilrigging, anleggsvirksomhet	Ja	S2	K2	Grønn	Tilrigging m.m. vil i hovedsak skje innenfor utbyggingsområdet. Plan skal utarbeides for anleggsvirksomheten, og krav sikres i planbestemmelsene
60. Trafikk	Ja	S2	K2	Grønn	I anleggsperioden vil det bli noe økt trafikk på tilliggende offentlige veger og i adkomstområdet.

MELHUS KOMMUNE # Møtereferat **Oppstartsmøte**	**Endring Rønningstrøa** **Gnr/bnr: 112/3** **Formål: veg, bolig** **Saksnr: 17/4227**

Møtedato:28.09.17

Møtested: Melhus rådhus,

Virksomhet:	Fork.:	Navn:	Til stede:	Referat:
Erobra eiendom AS	Erobra	Rune Oterholm rune@erobra.no	x	x
Norconsult	NC	Willy Wøllo Willy.wollo@norconsult.com	x	x
Norconsult	NC	Jann Fossum	x	
Melhus kommune	MK	Guri Vik Guri.vik@melhus.kommune.no	x	x
Melhus kommune	MK	Liv Åshild Lykkja liv.lykkja@melhus.kommune.no	x	x

Sak nr.	Sak	Ansvar
1.	Presentasjon av tenkt prosjekt: - Justerer sti noe lengre inn på G4 i Rønningstrøa. TV1 ligger fast. - Vil etter all sannsynlighet kjøpe G4 i plan for Rønningstrøa. - Stigning på ca. 2 meter i vegen. - 2 boligtomter, men vurderer hele området som ligger inntil 99/4 og 100/3. Vurderer å ta med kile tilhørende Anna Rathe, for å gi en bedre utnyttelse av arealet.	
2.	Avklaringer med Melhus kommune - Avgrensning: MK anmoder om at boligtomtene det er gitt dispensasjon for innlemmes i planen, og ikke kun avgrenses av adkomsten. Dette for å sikre at det avklares på en slik måte at man ikke er avhengig av dispensasjon fra KPA for å gjøre noe som helst, samt kan åpne opp for ytterligere vurderinger mtp. Enheter og utnyttelse i forbindelse med planprosessen.	- Forslagsstiller og tiltakshaver lander etter all sangsynlighet på valget om å utvide planen og ta det som en egen reguleringsprosess, for å kunne vurdere hele området i sin helhet til bolig. Behov for å gjøre noen avklaringer i etterkant av møtet, før endelig beslutning av avgrensning og planprosess. - MK har vært i kontakt med eieren

	MK har mottatt søknad om dispensasjon fra eieren av 100/106, med ønske om utvidelse til tilleggsareal. MK foreslår at dette tas som en del av endringen. - <u>Vegkrav:</u> Vegen må utformes i tråd med vegnorm for Melhus kommune. Denne er gjeldende for private og offentlig veger. Vegen skal anmerkes som privat på plankartet. Sikttrekant skal inngå i avgrensningen. - <u>VA</u> Det må utarbeides et notat og VA-plan som beskriver VA-løsningen for eiendommen. - <u>Renovasjon:</u> Det er tiltenkt å benytte egne dunker, som trilles ned til Hesttrøa. Envina må høres i forbindelse med oppstartsvarslet. - <u>Leke- og uteoppholdsareal:</u> Melhus kommune sin norm for leke- og uteoppholdsareal gjelder ved utarbeidelse av leke- og uteoppholdsarealer. Løkkeområde i reguleringsplan for Rønningstrøa kan benyttes som områdelekeplass. - <u>Krav til søknaden</u> Endring av reguleringsplan må igjennom de samme prosessene som ved utarbeiding av ny plan når det gjelder oppstart og varsling. MK oversender naboliste som vedlegg til referatet. Det må framgå av planbeskrivelsen hva endringen går ut på, avviket fra den gjeldende planen og hvilke konsekvenser endringen vil få. Planforslaget/endringen, alt etter hva som velges, må videre ha: Planbeskrivelse Plankart i A3 og sosi-format. Planbestemmelser VVA-plan, gjennomførbar med notat. Situasjonsplan Geoteknikk ROS-analyse	av 100/106 som i utgangspunktet ikke ønsker å gå inn i en reguleringsprosess, men fortsatt få søknad om dispensasjon behandlet uavhengig av fremdriften på planen. MK oppfordrer forslagsstiller/tiltakshaver om å likevel kontakte eieren av 100/106 for muligheten. - MK oversender naboliste og adresseliste for høringsparter som en del av referatet.
3.	<u>Andre forhold:</u> - <u>Prosess videre</u> Tiltakshaver og forslagsstiller tar en vurdering angående avgrensningen i etterkant av møtet. Forslagsstiller varsler oppstart. - <u>Tidsplan</u> Varsle oppstart snarest Planforslag i begynnelsen november 1.gangsbehandling tidligst rett før jul. - <u>Annet:</u> Det ble bedt om grunnkart i sosi for Rønningstrøa for å sikre oppdatert kartgrunnlag.	Forslagsstiller varsler oppstart. MK oversender kartgrunnlag i egen e-post.

	Saken er ikke tildelt planid, da det avventes valg av endring eller full planprosess. Det belastes gebyr ved behandling av private planforslag jfr. gebyrregulativ for Melhus kommune. Saksbehandlingsfristen løper fra det tidspunktet MK anser planforslaget som komplett.	

Vedlegg:

- Naboliste datert 02.10.17
- Adresseliste for høringsparter
- Kartgrunnlag, ettersendes i egen e-post.