



BYROMSUTREDNING

OMRÅDEPLAN MELHUS SENTRUM

| sist revidert 20.12.2017 |

 asplan viak

Innholdsfortegnelse

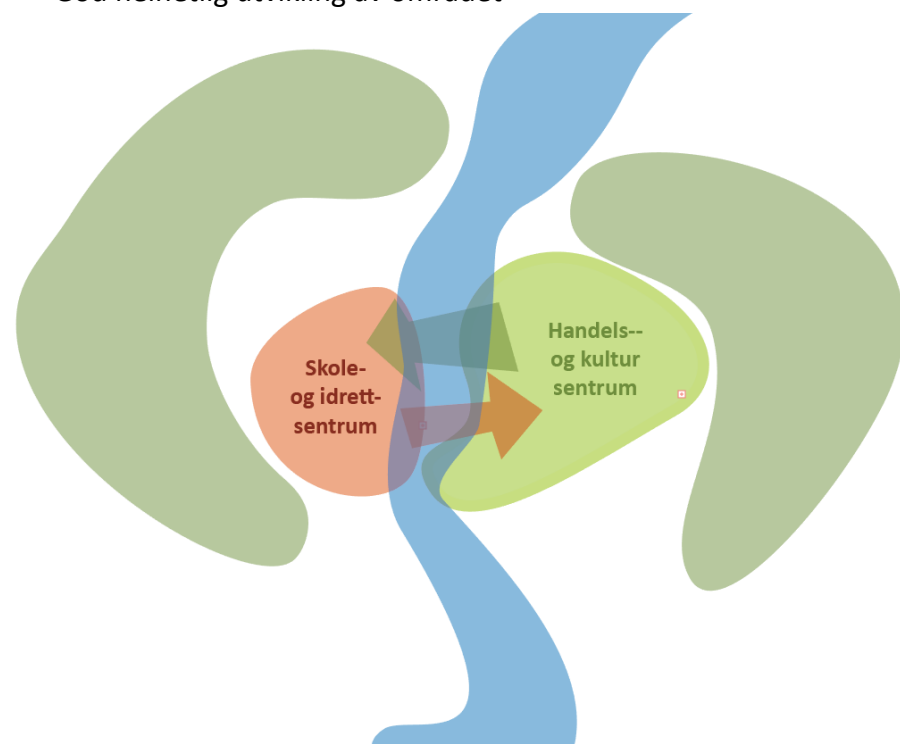
1	Bakgrunn	3
1.1	Melhus kommunes visjon for Melhus sentrum	3
2	Valgt konsept for Melhus sentrum	3
3	Arealbruk og bebyggelse	4
3.1	Arealbruk og bebyggelse Melhus sentrum øst	4
3.2	Delområder utenfor dagens sentrum	6
4	Struktur for mobilitet. Veg og trafikkløsninger	7
4.1	Gater, gatehierarki og gatetverrsnitt	7
4.2	Kollektivknutepunkt	7
4.3	Parkering i Melhus sentrum	7
4.4	Gang -og sykkelvegnett	8
5	Byrom, estetikk og grøntarealer	9
5.1	Helse, bevegelse og aktivitet	9
5.2	Overordnet grønnstruktur og sentrale byrom	10
5.3	Variasjon i rom. Kvaliteter og materialbruk.	10
5.4	Behov for byrom, idrettsarenaer og parker	11
	Rådhusplassen	12
	Markedsparken	14
	Melhurstunet	18
	Gimsetorvet	20
	Elveparken	22
	Bankparken	24
	Idrettsallmenningen	25

1 Bakgrunn

Asplan Viak har bistått Melhus kommune med tverrfaglig underlag for kommunens utarbeidelse av reguleringsplan for Melhus sentrum. Sivilarkitekt Lene Nagelhus har vært oppdragsleder og ansvarlig for plan. Landskapsarkitekt Brit Solveig Johnsen og arkitekt Bjarte Lykke har vært viktige bidragsyttere i planarbeidet. Trafikkfaglige vurderinger er gjort av Birgitte Nilsson og Maja Grøndal Krystad har bidratt med vegplanlegging. Landskapsarkitekt Lisbet Haug har kvalitetssikret arbeidet.

Asplan Viak gir innspill til kommunens utredninger gjennom dette notatet. Innspillene kan benyttes i kommunens videre planarbeid. Det er ikke gjort vegprosjektering (veg, g/s og fortau) til juridiske linjer i reguleringsplan i denne runden. Linjer i illustrasjonsplanen er å betrakte som utgangspunkt for videre bearbeiding. I utvikling av planskissen er det fokusert på følgende forhold:

- Et attraktivt sentrum med kvalitet og attraktivitet
- Fleksibilitet i planen for å håndtere varierte behov i markedet
- Realistiske løsninger
- God helhetlig utvikling av området



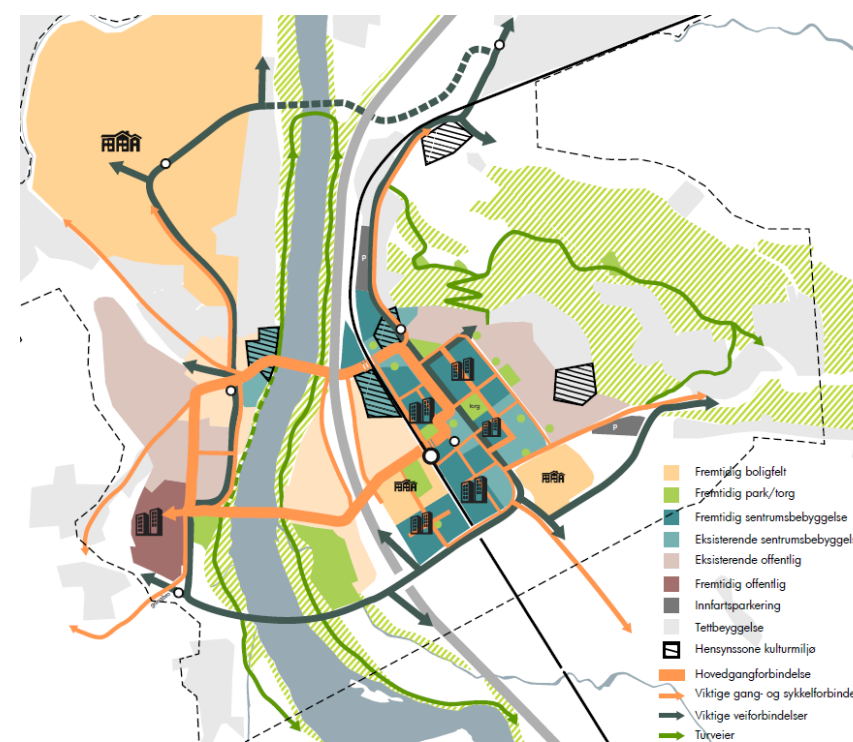
1.1 Melhus kommunes visjon for Melhus sentrum

«Melhus sentrum er et urbant og miljøvennlig sted ved Gaulas bredd, preget av kunst, kultur og mangfoldig folkeliv»

Landsbypreget og det urbane skal ivaretas side om side. Det er ønske om et «miniurbant miljø», hvor mennesker skal vokse opp, arbeide og trives.

2 Valgt konsept for Melhus sentrum

Formannskapet i Melhus vedtok 13.06.2017 at «Konsept K1 – Elva i sentrum» skal legges til grunn for det videre arbeidet med områdeplan for Melhus sentrum. Byutviklingen skal i henhold til dette konseptet tilrettelegge for et omfattende og sammenhengende gangnettverk i sentrum av Melhus. Ved å etablere en ny gangbro mellom Lenamælen og 'Hallflata' kan det etableres en serie nye koblinger for gående. På lang sikt bør muligheten for å stenge Gimsebrua for biltrafikk vurderes, men det er valgt å ikke legge dette som premiss i områdeplanarbeidet. Gaula gjøres i konseptet mer tilgjengelig, og det tilrettelegges for turveger langs elva. Arealer vest for Gimse bru blir et lokalsenter med nærfunksjon for boliger og utvikles i sammenheng med skole- og idrettsområdet lengre sør. Et tett nett for gående legger til rette for et mer bærekraftig transportmønster i byen og det gjør det mer attraktivt å bruke Melhus sentrum uten bruk av personbil. Konseptet vil kunne gjøre det mer attraktivt å bo med barn i og i nærheten av Melhus sentrum. Dette vil kunne endre den demografiske fordelingen for nye boliger som bygges i sentrum (flere unge/ barnefamilier), og boligtyper bør tilrettelegges for dette. Gimsøyen utvikles til et urbant og grønt boligområde med en miks av boligtyper med høy tetthet. Ny bilbro fra Brubakken over til Gimsøyen vil gjøre det mulig å betjene det nye boligfeltet og Varmbu med en egen busslinje. Konseptet innebærer også at de store overflateparkeringsplassene i sentrum gis nytt innhold, gjennom utbygging og/ eller tilrettelegging som gode byrom. Parkering forutsettes lagt ned i p-kjellere og flyttet til nye anlegg som opparbeides i randsonen av sentrum. Frigjort areal disponeres til sentrumsbebyggelse med en miks av handel/ bolig/ kontor samt offentlige byrom/ parkområder.



Konsept 1 Melhus sentrum

3 Arealbruk og bebyggelse

3.1 Arealbruk og bebyggelse Melhus sentrum øst

For å oppnå et kompakt, levende og trivelig sentrum er det viktig at publikumsrettet handel styres til områder som styrker dagens handelsvirksomheter. Ut fra forventet behov for handelsarealer, bør publikumsrettet handel primært lokaliseres til østsiden av jernbanen.

Eventuell etablering av handelsarealer på begge sider av jernbanen og begge sider av Gaula vil kunne gi en opplevelse av et spredt sentrum.

- Handel på vestsiden av elva bør avgrenses til lokalsenterfunksjoner i direkte tilknytning til det planlagte Gimsetorget.
- For Melhus tUNET anbefales det å åpne for en større andel boliger. Handel kan være dagligvarehandel, kontorer eller B-kategori bedrifter i henhold til ABC-prinsippet.

Den viste kvartalsstrukturen legger til rette for en småskala utvikling og et bymessig gatepreg i Melhus sentrum. Sammenslåing til storkvartaler må unngås, hvis man ønsker en bymessig karakter i Melhus sentrum. Generelt bør ikke kvartaler være lengre enn 60 m uten mulighet for offentlig gangpassasje. Et bymessig preg innebærer flere valgmuligheter, at førsteetasjer har henvendelse mot gateplan, at gateprofiler strammes opp og at det skapes et forløp av byrom med ulik karakter.

Arealbruk, byrom og byggehøyder – momenter for arealer på østsiden av jernbanen:

- Publikumsrettet handelsfunksjon i 1. (og evt 2.) etasje, bolig og kontor i etasjene over (enkelte områder avsettes til tjenesteyting).
- Kvartalsstruktur med utadvendte fasader. Bebyggelse som følger byggegrense mot gate. 1. etasje med åpen karakter, med innganger og utstillingsvinduer. Urbane kvaliteter.
- Mindre kvartalsstørrelser enn i eksisterende situasjon. Det er viktig for å ivareta Melhus sin skala og karakter. Varierte gateløp og offentlige byrom.
- Felles uteareal for boliger kan tillates på tak, for å oppnå høy tetthet og aktive fasader mot gate i 1. etasje. Bruk av offentlige byrom og nærhet til friområder. Innslag av grønne fellesarealer er også mulig.
- Varelevering må gis en tiltalende utforming, slik at det ikke blir tydelige «baksider». Renovasjon løses innomhus/ skjermet fra gate, innenfor hvert kvartal.

Byggegrenser og byggehøyder Melhus sentrum øst

Som et hovedprinsipp skal bebyggelse avtrappes mot plasser og gaterom. Dette er viktig for å få best mulig solforhold i gaterommene. Av lokalklimatiske hensyn bør ikke bebyggelsen være for høy inn mot plassdannelser som er ment for opphold, fortrinnsvis maks. 3 etasjer med inntrukket 4. etg.

Bebyggelsen kan ha maks fire etasjer mot gateløpene Melhusvegen og Lenavegen. En femte etasje kan tillates langs gatene, dersom den er tilbaketrukket.

Øst for Melhusvegen skal bebyggelsen i kvartalene ha maks 5 etasjer. I kvartaler i direkte tilknytning til kollektivknutepunktet tillates inntil 6 etasjer. Bygning mellom bussgate og torgareal bør være lavere (3 etg.), av hensyn til opphold og skala.

Lange fasadeliv skal brytes opp. Ved mer enn ca 30 m lengde på bygningskroppen, skal det være et inntrukket parti på minimum 8 m lengde (ca 5m inntrekning fra byggegrensen) for å sikre en småskala virkning og rytme i gateløpet. Denne inntrekningen skal også være i 1. etasje.

- Variert høyde innenfor hvert kvartal bør tilstrebes for å få et variert inntrykk. Dette kan også gi mulighet for utearealer på tak.
- Byggehøyde trappes ned mot eksisterende boligbebyggelse



Kvartaler kan fylles ut på ulike måter.



Første etasje skal være utadrettede funksjoner, og aktive fasader må kreves. Tilbaketrukket toppetasje bør kreves mot viktige gateløp.



Visualisering Melhus sentrum

3.2 Delområder utenfor dagens sentrum

Melhurstunet

Arealet utvikles som et sentrumsnært boligområde. Det kan bygges høyt, men det bør også tilstrebes å få inn noen rekkehus i området. På grunn av støyutfordringer ved Hølundvegen og E6 anbefales at det legges kontor/ brannstasjon og eventuelt funksjoner med behov for lagring av plasskrevende varer i det sørvestre kvartalet. Bebyggelse i inntil 6 etasjer. Byggehøyde trappes ned mot eksisterende boliger på Kuhaugen.

Det anbefales ikke at publikumsrettet detaljhandel som primært bør legges til østsiden av jernbanen blir etablert på Melhurstunet. Det kan medføre at Melhus sentrum blir oppfattet som et spredt sentrum, og stimulere til økt bilbruk. Det kan ta svært lang tid før det eventuelt kan bli et sammenhengende handelsstrøk helt ut mot Hølundvegen og E6. Det kan likevel vurderes å stille krav om høy første etasje mot ny interngate, med tanke på en fleksibilitet i bruk av 1. etasjer på lang sikt. Det vises for øvrig til mulighetsstudiet.

Skole / idrettsområdet

Området videreutvikles med samme formål som i dag. Det bør stilles høye krav til utforming og materialbruk. Ved videreutvikling av området bør det stilles rekkefølgekrav for sikker adkomst og kryssing til bussholdeplass ved Melhusbrua. Det vises til pågående plan og utredningsarbeid for skoleområdet i regi av andre.

Karivollen

Planarbeidet har ikke hatt fokus på utvikling av Karivollen. Omdisponering av lekeplass til parkeringsplass gjør at det kan være aktuelt å etablere en ny lekeplass i området. Utfordringer med faresoner gjør at dette kan være utfordrende.

Gimsøyen

Området videreutvikles til en tett bydel med boliger. Det bør tilstrebes en miks av boligtyper, med høy andel rekkehus. Illustrasjonene viser en struktur for området. Det bør ikke tilrettelegges for ny handelsvirksomhet i dette området, annet enn lokalsenterfunksjoner som betjener boligområdene. Innenfor området skal det innpasses en større lekeplass. (>1500 m²). Metrovannledningen med tilhørende byggeavstandskrav danner en naturlig plassering av et gjennomgående flomvei og grøntdrag. En områdelekeplass kan gjerne lokaliseres i tilknytning til dette grøntdraget.



4 Struktur for mobilitet. Veg og trafikkløsninger

4.1 Gater, gatehierarki og gatetverrsnitt

For utdypende beskrivelse av trafikksituasjonen vises det til eget trafikknøtat.

Dagens vegnett og gatestruktur videreutvikles og tydeliggjøres. Kvartalsstrukturen i sentrumsområdet tydeliggjøres. I hele sentrumskjernen bør det være redusert hastighet, 30 eller 40 km/t. Fartsdempende tiltak bør vurderes der dette mangler. Gatenett oppgraderes og det legges til rette for myke trafikanter i gaterommene, jfr gatetverrsnitt. Hensynet til gående er tungt vektlagt. Gatetverrsnitt for viktige gater i strukturen er vist i eget trafikknøtat. Det legges til grunn en generell oppgradering øvrige gater. Jernbanegata får en justert trase med parkering på sidene.

De største omleggingene av kjøremønster gjøres på vestsiden av elven rundt krysset Martin Tranmæls vei – Gimsvegen. Her strammes vegløsningen opp ved at Drammensveien, Strandveien og Gimsvegen stenges for innkjøring og blir blindveier med ny adkomst fra «baksiden». Krysset bygges om til 4-armet rundkjøring. Ulike varianter av tverrsnitt for de ulike gatene er vist i trafikknøtatet.

4.2 Kollektivknutepunkt

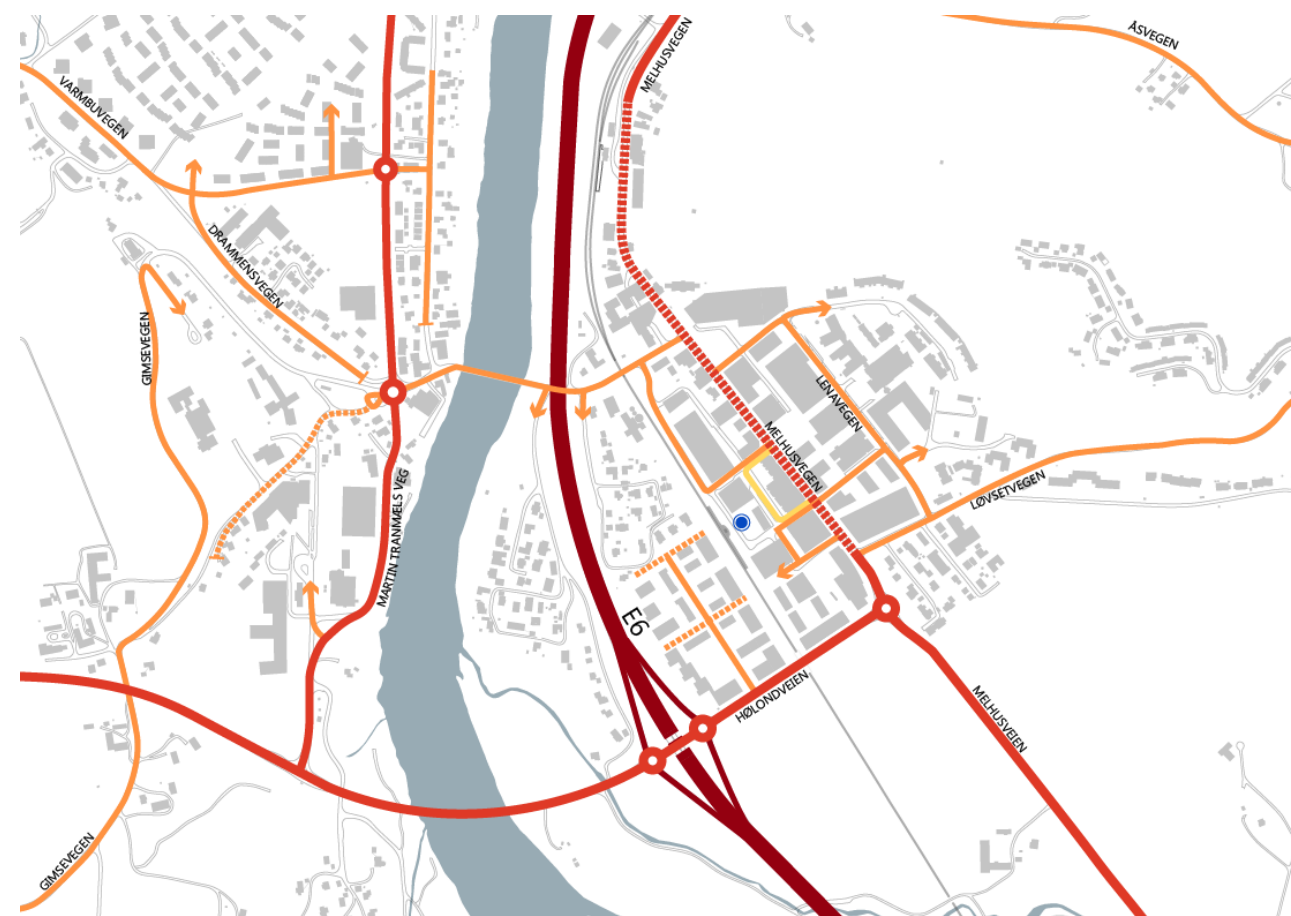
Det tilrettelegges for videreutvikling av et bymessig kollektivknutepunkt i tilknytning til dagens holdeplass for jernbane i Melhus sentrum. Løsningen er en robust og god løsning for kollektivknutepunktet med god lesbarhet og nærhet mellom ulike funksjoner. Etablering av et bilfritt byrom og gangforbindelse på tvers av jernbanen er en viktig del av utvikling av området. Det vises til mulighetsstudie for stasjonsområdet.

4.3 Parkering i Melhus sentrum

Ønsket om god og effektiv arealutnyttelse og bymessig karakter i et lite sentrum gjør at man ikke bør bruke store areal til overflateparkering. Med målrettede tiltak som tilrettelegging for el-sykler, el-mopeder, el-bilpool, sykler m.v., kan man begrense bilbruken. Parkering skal i all hovedsak legges i felles parkeringsanlegg som kan betjene flere brukergrupper og som har utbygd ladeinfrastruktur.

Det legges opp til at det kan etableres et større offentlig parkeringsanlegg under terreng i tilknytning til kollektivknutepunktet. Etablering av parkeringshus er en stor investering og det kan ta tid å få slike løsninger på plass. I en overgangsperiode må det derfor fortsatt legges til rette for en del bakkeparkering.

Det kan etableres langtidsparkeringsplasser som bakkeparkering i utkanten av sentrum. Store parkeringsplasser (midlertidige og permanente) bør alltid brytes opp med trær og avgrenses med beplantning. Dette er viktig for at sentrum ikke skal domineres visuelt av parkeringsplasser og at plassene oppleves utflytende. Parkeringsplasser skal opparbeides med kantstein. Eventuell innføring av sterkere parkeringsregulering og avgiftsbelegging vil kunne bidra til frigjøring av



Prinsipp for nytt vegnett

parkeringsplasser slik at det blir flere tilgjengelige plasser for korttidsparkering og at biler ikke henses over lengre tid i sentrum.

4.4 Gang -og sykkelvegnett

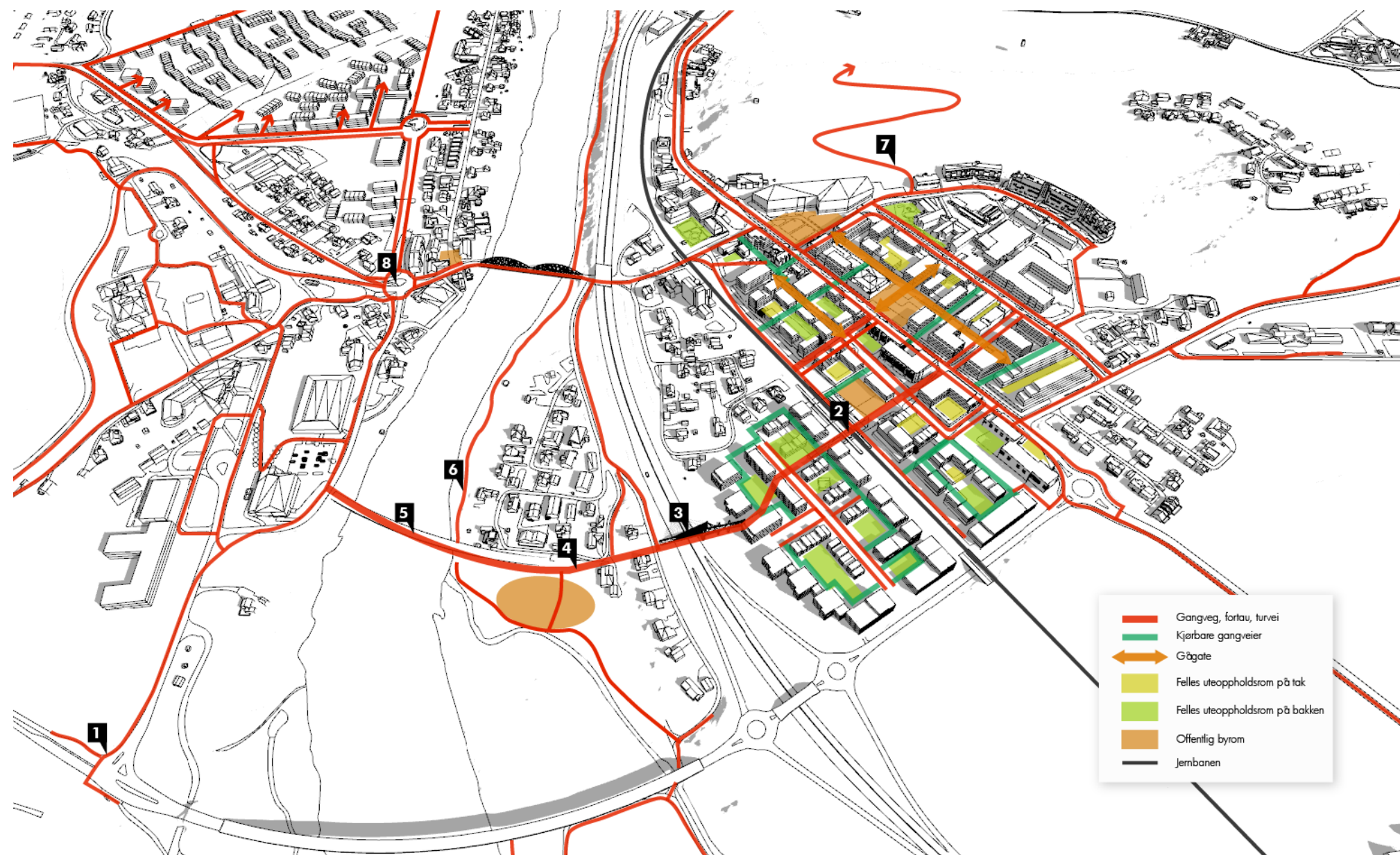
Det legges opp til gode løsninger for gang- og sykkeltrafikk i gatene i Melhus sentrum. Strukturen bidrar til å styrke dagens gang og sykkeltilbud.

Det legges opp til tydelige kryssinger i viktige gangakser og forbindelser. Nye kryssingspunkt må gis god og trygg utforming. Løsningene i kryssområder skal ha universell utforming (ihht. TEK17).

Gående får i stor grad tilrettelegging på brede fortau.

Opparbeidelse av gangforbindelser og stier:

- 1 Trygg og lesbar kryssing i plan over Hølondvegen ved skolen
- 2 Undergang under jernbanen
- 3 Gangbru over E6
- 4 Gangforbindelse E6-Gaula
- 5 Bro over Gaula
- 6 Turveger langs elva
- 7 Turveg til toppen av åsryggen over sentrum
- 8 Innstramming av kryssløsning



Nettverk for ganglinjer og byrom

5 Byrom, estetikk og grøntarealer

5.1 Helse, bevegelse og aktivitet

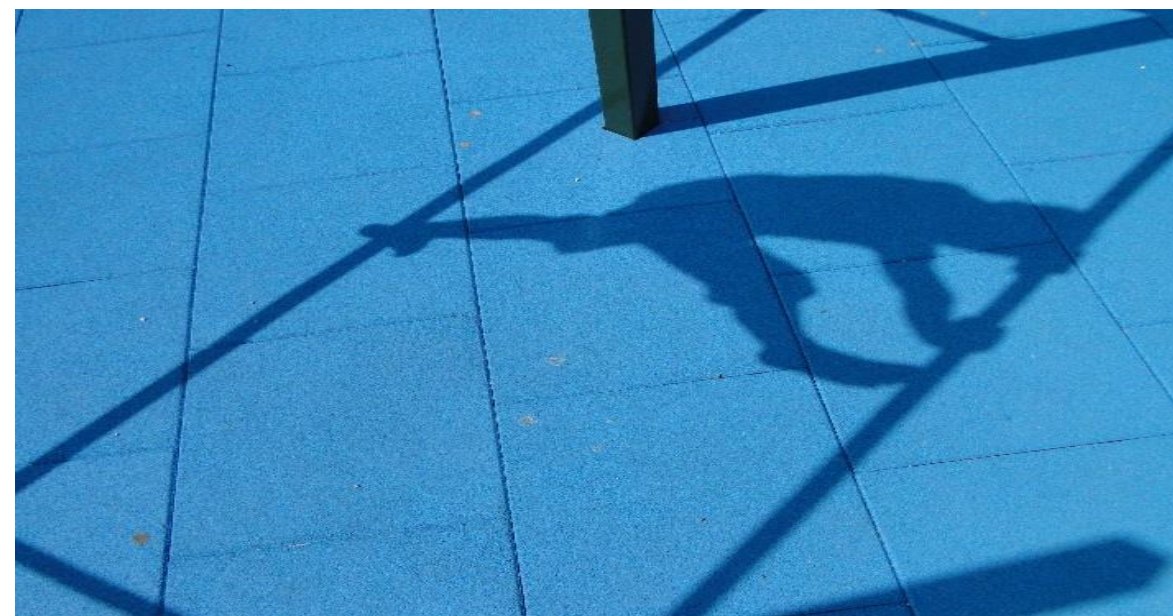
Folkehelse er en viktig faktor i dagens samfunnsplanlegging, fra statlige retningslinjer og ned til de enkelte plansaker. Folkehelseperspektivet skal styrke det som bidrar til bedre helse, og svekke det som medfører helseisriko.

Fysisk planlegging skal legge til rette for å kunne velge en sunn livsstil. Den fysiske utformingen av våre omgivelser har stor betydning for de valg den enkelte tar, både mht. transport til og fra skole, jobb og aktiviteter og hva en gjør i fritiden.

Melhus skal bli en kommune som fremmer fysisk aktivitet i gjennom å tilrettelegge for aktivitet i omgivelsene.

- Det skal bli attraktivt å bevege seg til fots eller på sykkel.
- Aktivitetstilbud til folk i alle aldre.
- Fysiske utfordringer i sentrumsnære og trivelige omgivelser. Aktiviteter som f.eks. turgåing/sykling, klatring, (sand)volley, streetbasket mm.
- Areal er egnet til fri bruk og fysisk utfoldelse.
- Variasjon i tilbud, fra urbane aktivitetsområder til mer tradisjonelle friluftsområder.
- Også mer tradisjonelle lekeområder kan i større grad enn idag legge vekt på helse, bevegelse og aktivitet. Barn kan gjennom lek stimuleres til å bruke og utfordre sine egne ferdigheter mht. balanse, styrke og smidighet (klatre, snurre, balansere, turne, spille ball, henge/sleng)

Vi har i planarbeidet lagt stor vekt på gode og trafikksikre forbindelser til/fra ulike aktivitetsområder/byrom. En indre sentrumssirkel for gående og syklende danner ei «løype» hvor ulike byrom med ulike kvaliteter linket sammen. Den bør vurderes markedsført under et eget navn, eksemplvis «Melhusløyfa».



5.2 Overordnet grønnstruktur og sentrale byrom

Det legges opp til en betydelig vekst i Melhus sentrum. Dette stiller også krav til en god, overordnet strategi for de grønne-blå-grå strukturene som skal gi opplevelse, pusterom og rekreasjon til innbyggerne og besøkende. Marka, elvestrengen, parker, plasser, lekeområder, turveger og idrettsanlegg mm, blir enda viktige i framtidens Melhus.

Den overordnede grønnstrukturen er og vil fortsatt være de bratte, skogkledde åsene, Gaula og sideelver med tydelig kantvegetasjon samt kulturlandskapet. Dette anbefales utviklet videre med bedre tilrettelegging og nye ferdselsårer og sammenhenger. Disse tradisjonelle friluftsområdene er viktige for rekreasjon, naturopplevelse og naturmangfold i sentrumsnære områder.

Det vil videre ved fortetting i større grad bli aktuelt å tenke byrom: sentrale, urbane møte- og oppholdsplasser med høye krav til kvalitet.

Det er i dag begrenset tilgang til gode byrom i Melhus. Flere og grønnere byrom anbefales etablert.

5.3 Variasjon i rom. Kvaliteter og materialbruk.

Alle plasser skal opparbeides med tanke på fleksibel bruk og ulike brukergrupper; gjennom døgnet, uka og året. Alle plasser skal ikke romme alle behov, men med litt omtanke kan de fleste plasser gi rom for både større grupper, «se og bli sett-soner» og roligere soner for færre/enkeltpersoner.

Alle plasser skal opparbeides med kvalitet, og med tanke på rasjonell drift.

Grad av opparbeidelse og tilrettelegging vil variere på de ulike plassene. Det vil også materialbruken. Det er for eksempel naturlig å se for seg en større grad av naturstein på de mest sentrale plassene.

Vegetasjon vil være et viktig element i alle byrommene. Vegetasjon vil kunne være ramme og rygg for aktiviteter. Den vil også gi opplevelse som endres over tid, og gjennom døgnet og året. Med riktig planlegging vil også urbane parker og plasser bidra til å fremme naturmangfold.

Vegetasjon kan også benyttes som klimaskjerm og som visuell skjerming mot for eksempel vei.

Belysning på torg og plasser skal avvike fra ordinær gatebelysning. Både mastehøgde og armatur skal være tilpasset myke trafikanter. Maks mastehøgde foreslås til 5 meter.

Det skal være en god basisbelysning på gang og oppholdssoner. Det bør benyttes armaturer som gir mulighet for å rette lyset dit det behøves. Hvitt lys med god fargegjengivelse anbefales. LED gir en energieffektiv belysning. Basisbelysningen kan kombineres med miljøbelysning (for eksempel pullerter) i sentrale oppholdssoner mm. Effektbelysning kan i spesielle tilfeller benyttes, men i begrenset omfang.

Vindskjerming kan bedre lokalklimaet i byrom. Bebyggelsens plassering og orientering tar til en viss grad hensyn til dette. Ny bebyggelse er forsøkt organisert i tun rundt felles uterom. Det bør sikres mot dominerende vindretning fra sør.



Over: Prinsippkart overordnet grønnstruktur og plassrom. Nye offentlige byrom med gul farge.

Under: Variasjon i uterom og bruk. Fra større samlinger, til «se og bli sett», til rom for å være litt for seg selv.



5.4 Behov for byrom, idrettsarenaer og parker

Planarbeidet har som mål å finne fram til et særpreget for Melhus sentrum og synliggjøre dette ved nybygging og utvikling av de offentlige rom.

Forslag til offentlige byrom i Melhus sentrum innebærer etablering og opparbeidelse av følgende plasser:

- 1 Rådhusplassen «Einar Tambarskjelves plass»
- 2 Markedsparken
- 3 Stasjonsplassen
- 4 Melhustunet
- 5 Gimsetorget - Gaulaplassen*
- 6 Elveparken
- 7 Bankparken*
- 8 Idrettsallmenningen

Plassrom merket med * er særlig viktig for å løfte fram kulturminnene i sentrumbildet. Helhetlig utvikling av et område som del av en bydel i sterk vekst kan være utfordrende. Det forventes at utbyggingsperioden vil være langvarig. Melhus kommune bør derfor utarbeide en gjennomføringsstrategi for offentlige byrom.



1 Rådhusplassen (3,4 daa)

«Einar Tambarskjelves plass»

Melhus sin storstue bør fortsatt være plassen ved Rådhuset og kulturhuset med teaterscene, kino og konserter. Plassen utgjør en fin annonsering av ankomsten til sentrumsområdet fra nord. Plassen ligger sentralt, i tilknytning til både aksene fra Gimsbrua, den sentrale Miljøgata og ny gågate mellom plassen og den opparbeidede Markedsparken.

Programmering

Plassen vil være det opplagte samlingsstedet for 17. mai-taler og andre utendørs kulturarrangementer som samler befolkningen i Melhus. Den bør derfor ha et stort sammenhengende plassgulv med rom for store folkemengder.

Prinsipp for dekker, møblering og vegetasjonsbruk

Plassen bør ha et hardt dekke med plass til store folkemengder, men bør gis et grønt preg gjennom bruk av trær og annen beplantning. Vegetasjon kan også brukes som visuell skjerm mot Melhusveien. Plassen bør opparbeides med soner for ulik aktivitet, samt gode sittemuligheter. Plassen bør ha sone for sykkelparkering nært hovedinngang på rådhus/kulturhus.

Belysning

Det skal være en god basisbelysning på gang og oppholdssoner. Denne belysningen kan kombineres med miljøbelysning (for eksempel pullerter) i sentrale oppholdssoner mm. Effektbelysning kan i spesielle tilfeller benyttes, men i begrenset omfang.

Sol/ skygge og byggehøyder

Plassen vil ha meget gode solforhold over det meste av dagen. Det bør unngås byggehøyder over 4 etasjer for den nærmeste bebyggelsen sørøst og sørvest for plassen.



Visualisering Rådhusplassen

Henvendelse plass/ gate/ bygg

Det er viktig at plassen rammes inn av bygninger som kan aktivisere randsonene med eksempelvis utstillingsvinduer og mest mulig døgnaktive tjenester. Den viktigste generator for liv på plassen vil selvsagt være aktiviteten i kulturhuset/rådhuset, og graden av åpenhet i fasaden ut mot plassen. Også byggene i sørøst og sørvest bør ha utadvendte fasader for forretninger, servicebedrifter.

Eierskap

Gnr.Bnr: 94/108

Hj.haver: Melhus kommune

Regulering

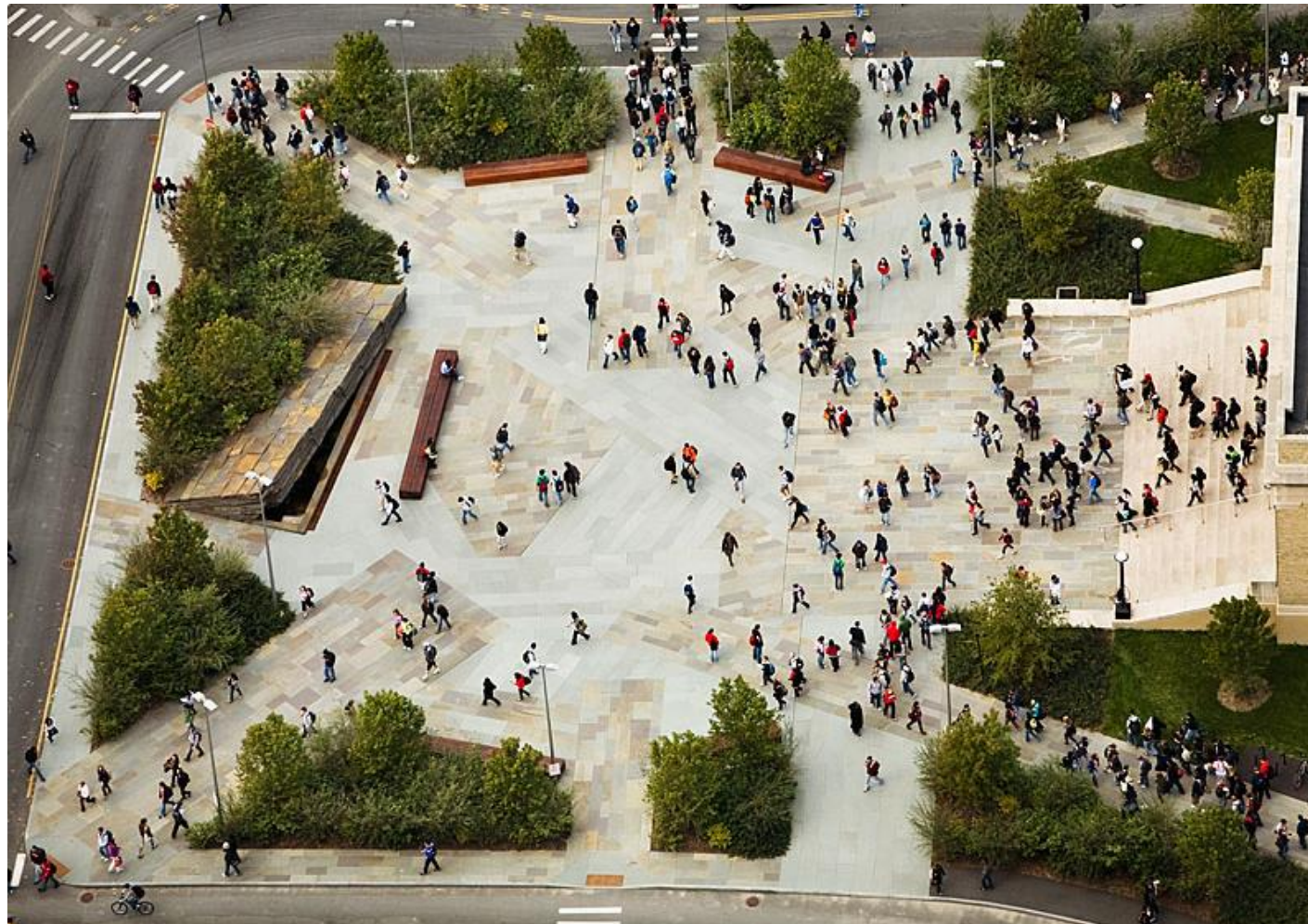
Det aktuelle området er regulert gjennom *Reguleringsplan for Melhus sentrum øst, R2006010* med reguleringsformål 'Torg'.



Opparbeidelse som beskrevet vurderes å være i tråd med gjeldende regulering.



Jan Stenbecks torg, Funkia, Stockholm



MVVA, Bailey Plaza, Ithaca



Visualisering Rådhusplassen



Plass foran Kulturhuset 'Kimen', Lusparken arkitekter, Stjørdal

2 Markedsparken (3,1 daa)

Midt i handelsområdet settes det av plass for urban park for opphold, handel og mulighet for torghandel. Området bør ha et tydelig grønt preg, med stort innslag av myke og grønne flater som innbyr til opphold og uteaktiviteter.

Programmering

Randsonene bør ha avsatte områder til uteservering og utstillingsvarer. Sentralt på plassen bør det tilrettelegges for barns lek for alle aldersgrupper. Dette er viktig for å generere mest mulig folkeliv i parken i tillegg til sosial overvåkning.

Prinsipp for dekker, møblering og vegetasjonsbruk

Variere hardt og grønt dekke med tydelige soner for gjennomgående ganglinjer og områder for lek og opphold. Treplanting som understreker gjennomgående gågate nord-sør. Vegetasjon som ramme rundt og rygg for ulik aktivitet. Vegetasjon kan også brukes som visuell skjerm mot trafikken i Melhusveien. Plassen vil være godt egnet for en eller annen type fontene eller vannarrangement som dekorasjon og/eller lekeområde for barn.

Det bør etableres sone for sykkelparkering nær Melhusveien, da dette vil kunne bli et «ankomstpunkt» for de som sykler til byen for å bruke tid her.

Belysning

Det skal være en god basisbelysning på gang og oppholdssoner. Denne belysningen kan kombineres med miljøbelysning (for eksempel pullerter) i sentrale oppholdssoner mm. Effektbelysning kan i spesielle tilfeller benyttes, men i begrenset omfang.

Sol/ skygge og byggehøyder

Plassen vil ha meget gode solforhold over det meste av dagen. Bør unngås byggehøyder over 4 etasjer for bebyggelsen sørøst og vest for plassen.

Henvendelse plass/ gate/ bygg

Det er viktig at parken rammes inn av bygninger som kan aktivisere randsonene med eksempelvis uteservering, utstillingsvinduer og mest mulig døgnaktive tjenester. Spesielt byggene i nord og nordøst bør ha utadvendte fasader med forretning, restaurant og/eller café.



Visualisering Markedsparken

Eierskap

Gnr.Bnr: 94/177
Gnr/Bnr: 94/174

Hj.haver: Melhus kommune
Hj.haver: Melhus Kjøpesenter as (1/2)
Lilly Stendahl Resell (1/2)

Regulering

Det aktuelle området er regulert gjennom *Reguleringsplan for Melhus sentrum øst, R2006010* med reguleringsformål 'Bolig/Forretning/Kontor' og 'Gang- og sykkelvei'.

Opparbeidelse som beskrevet vurderes ikke å være i strid med gjeldende regulering, men bør sikres i områdeplanen.





Visualisering Markedsparken



Visualisering Markedsparken



Skøytebane på torget, Rapid City, visitrapidcity.com



Vannarrangement, byrom Åndalsnes



MDGLA, Oakley campus



Markedsbod

3 Stasjonsplassen (2,0 daa)

Stasjonsplassen vil primært være en plass for forbipasserende og korte opphold. Plassen skal også være en fin annonsering av ankomst til Melhus for de som kommer med buss og tog. Den bør være attraktiv for reisende, og kan ha kunst, evt overvannsløsninger/ vannkunst som markerer stedet. Det er også her viktig at plassen rammes inn av bygninger som kan aktivisere randsonene slik at plassen blir et innbydende sted å slå seg ned og vente på tog eller buss. Formgivingen må samtidig hensynta tydlige bevegelseslinjer mellom viktige målpunkter for gående og syklister.

Programmering

Enkel tilrettelegging. Sittemuligheter hvor man kan observere på de som passerer, og vente på tog/buss. Enkle apparater der barn kan leke mens de venter på tog/buss.

Prinsipp for dekker, møblering og vegetasjonsbruk

Hardt dekke med tydelige soner for gjennomgående trafikstrømmer. Terrengsprang mellom plassen og jernbaneundergangen bør utnyttes som vestvendt amfi/oppholdssone. Sykkelparkering nært både tog-perrongen og bussholdeplassen som ikke blokkerer viktige gangakser.

Trerækker og enkeltrær/grupper for å myke opp stasjonsplassen. Vegetasjon benyttes også for å skjerme sitte-/og oppholdssoner fra biltrafikk.

Belysning

Det skal være en god basisbelysning på gang og oppholdssoner. Denne belysningen kan kombineres med miljøbelysning (for eksempel pullerter) i sentrale oppholdssoner mm. Effektbelysning kan i spesielle tilfeller benyttes, men i begrenset omfang.

Sol/ skygge og byggehøyder

Plassen vil ha meget gode solforhold over det meste av dagen. Bør unngås byggehøyder over 4 etasjer for den nærmeste bebyggelsen sør og sørvest for plassen.

Henvendelse plass/ gate/ bygg

Plassen bør rammes inn av bebyggelse som bidrar til å tydeliggjøre og aktivisere plassen. Spesielt byggene i nord og nordøst bør ha utadvendte fasader med forretning, kiosk, café og servicefunksjoner for kollektivknutepunktet/jernbanestasjonen.



Visualisering Stasjonsplassen

Eierskap

Gnr.Bnr: 91/77

Hj.haver: Melhus kommune (1/2)

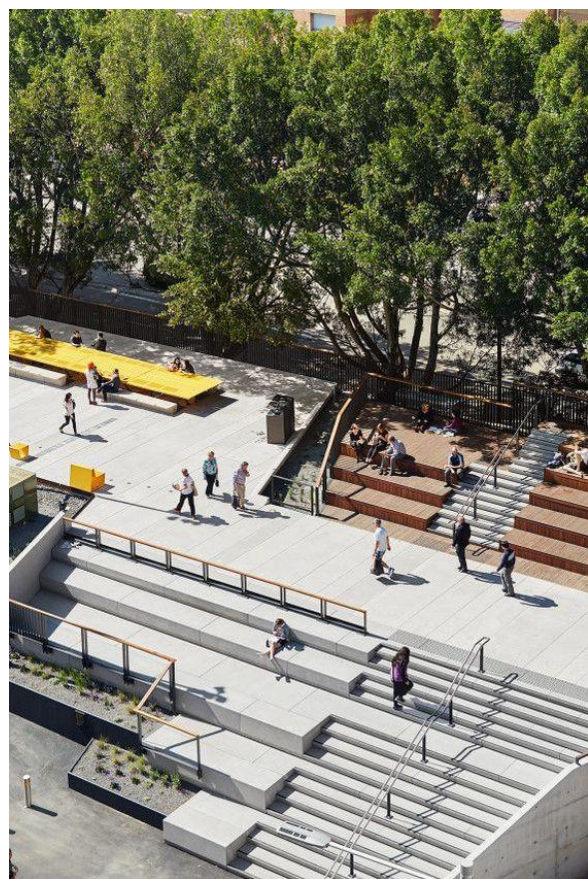
Melhus Skysstasjon as (1/2)

Regulering

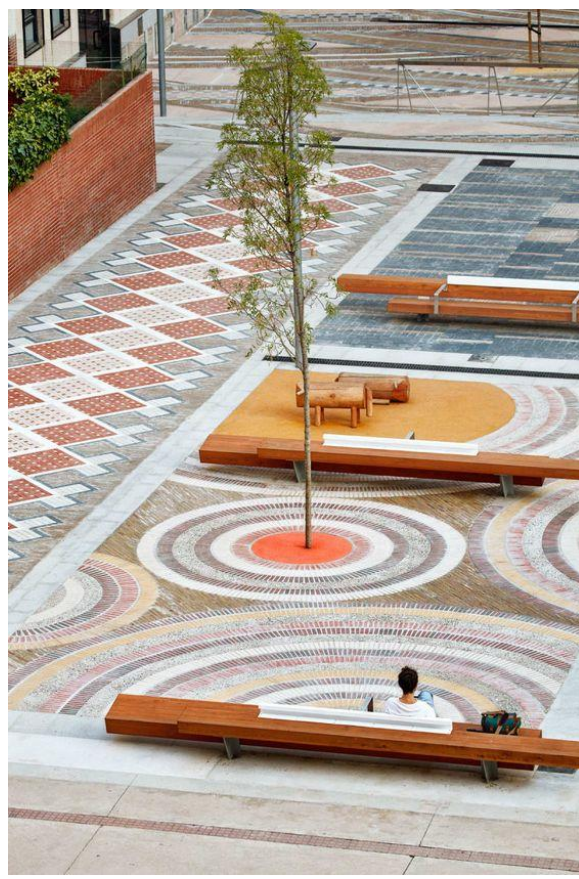
Det aktuelle området er regulert gjennom *Reguleringsplan for Melhus sentrum øst*, R2006010 med reguleringsformål 'Kollektivanlegg', 'Parkeringsplass' og 'Kjørevei' med langsgående fortau.

Opparbeidelse som beskrevet vurderes ikke å være i tråd med gjeldende regulering, og bør sikres gjennom områdeplanen.





The Goods Line, Sydney, ASPECT Studios



Mamen Domingo, Cerdanyola Del Vallés



Ishøj stasjon, København, F Hansen & Henneberg



Visualisering undergangen



Visualisering Stasjonsplassen

4 Melhustunet (1,4 daa)

Dette byrommet vil kunne bli et knutepunkt for mange gjennomgående bevegelseslinjer i den nye bydelen på vestsiden av jernbanen. Den dominerende strømmen av trafikk vil kunne bli gående og syklende på vei til og fra vestsiden av Gaula. Et plassrom med tilrettelegging for opphold, lek og aktivitet vil kunne bli en fin møteplass i den nye boligbydelen.

Programmering

Enkel tilrettelegging. Sittemuligheter hvor man kan observere på de som passerer. Apparater der barn kan «stoppe og leke» på vei fra skolen.

Prinsipp for møblering/dekke

Hardt dekke med tydelige soner for gjennomgående trafikkstrømmer. Biltrafikk vil måtte passere tett på plassen. Hastighetsbegrensning kan gjøres med heving av kryssende ganglinje og grovere tekstur i veidekket, med belegningsstein e.l.

Trerækker og enkeltrær/grupper for å myke opp den sentrale plassen i boligområdet. Vegetasjon benyttes også for å skjerme sitte-/og oppholdssoner/lekeareal fra biltrafikk.

Vegetasjon

Trerækker som understreker gjennomgående bevegelseslinjer. Buskfelter som skjermer sittemuligheter og lekeapparater fra biltrafikk.

Belysning

Det skal være en god basisbelysning på gang og oppholdssoner.

Området bør være godt belyst da det vil være et trafikert krysningspunkt for gående og syklister. Hovedlinjen kan understrekes med nedfelt lys i dekket.

Sol/ skygge og byggehøyder

Plassen vil ha gode solforhold over hele dagen. Bør unngås byggehøyder over 4 etasjer for bebyggelsen sør og sørvest for plassen.

Henvendelse plass/ gate/ bygg

Plassen vil ha liten grad av «innramming» av omkransende bebyggelse. Plassen vil trolig oppfattes mer som en gjennomgangssone for ulike trafikantgrupper.



Eierskap

Gnr.Bnr: 91/108

Hj.haver: Melhustunet as

Regulering

Det aktuelle området er regulert gjennom *Detaljplan Rønningen*, R2011011 med reguleringsformål 'Bolig/Forretning/Kontor', og 'Kjørevei' med langsgående fortau.

Opparbeidelse som beskrevet vurderes ikke å være i tråd med gjeldende regulering, og bør sikres i områdeplanen.





Visualisering Melhustunet - fugleperspektiv



Visualisering Melhustunet - bakkeperspektiv

Visualisering Melhustunet

Byromsstrategi Melhus sentrum

5 Gimsetorvet (1,2 daa)

Gimsetorvet vil være et lite og intimt byrom med lokalsenter preg. Bygningsmiljøet på vestsiden av Gaula er noe av det best bevarte fra Melhus' opprinnelige tettbebyggelse. Ved stenging av torget for biltrafikk fra Strandveien og en opprusting av plassen i en mer tidsriktig stil kan man rekonstruere noen av kvalitetene man kan tenke seg at stedet hadde før bilen ble dominerende. Stedet vil kunne være en viktig historieformidler og være en kontrast til resten av Melhus som i stor grad er bygget opp i moderne tid. En renovering av de gamle trehusene og med en brosteinsbelegning av de viktigste sonene på plassen vil kunne gi Gimsetorvet mye av de samme oppholdskvalitetene man finner på Bakklundstorvet i Trondheim. Sistnevnte ble gjennom en intervju-basert undersøkelse i 2016 kåret til Trondheims mest populære byrom.

Programmering

Plassen bør gjøres bilfri, kun med varelevering tillatt. Enkel tilrettelegging med sittemuligheter hvor man kan observere på de som passerer. Enkle installasjoner/apparater der barn kan «stoppe og leke/henge» på vei fra skolen.

Prinsipp for dekker, møblering og vegetasjonsbruk

Sittemuligheter langs Gimsevegen, uteservering ved 'Mama Rosa', og fortrinnsvis også langs flere fasader i fremtiden. Torvet bør ha et dekke med høy kvalitet, fortrinnsvis brosteinsbelegning, med felter med slettere overflate der syklistene og gående kan passere gjennom området. Trerekke langs Gimsevegen. Lite øvrig beplantning.

Belysning

Det skal være en god basisbelysning på gang og oppholdssoner. Belysningen bør stå i stil med kulturmiljøet. Tradisjonelle lyktestolper?

Sol/ skygge og byggehøyder

Plassen vil ha gode solforhold over hele dagen. Bør unngås byggehøyder over 2 etasjer for hele området. Saltaksform og bevaring av den tradisjonelle bebyggelsen bør påkrevs. Nybygg i moderne byggestil må kun tillates etter særskilt vurdering.

Henvendelse plass/ gate/ bygg

Plassen innrammes av en småskala trehusbebyggelse på alle kanter. Mest mulig av fasader på bakkeplan bør henvende seg ut mot plassen. Gimsebrua/-vegen skal fortsatt være en viktig gjennomfartsåre, men kan på sikt vurderes stengt for biltrafikk. Det kan bidra til å minimere støynivået, samt gjøre det hyggelig å bruke torvet til opphold.



Eierskap

Gnr.Bnr: 1735/1, 1734/1 **Hj.haver:** SVV, STFK 30/3, **Hj.haver:** Bromstad Albert Eiendom As 30/131, **Hj.haver:** Gaulasenteret as

Regulering

Det aktuelle området er regulert gjennom *Regplan for Melhus sentrum vest*, R2004004 med reguleringsformål 'Torg', og 'Kjørevei' med langsgående fortau. Omkringliggende bebyggelse er regulert til 'bolig forretning'.

Opparbeidelse som beskrevet vurderes å være i tråd med gjeldende regulering.





Brosteinsbelegning



Bakklandet, Trondheim kommune



Dagens situasjon



Visualisering Gimsetorvet

6 Elveparken (10 - 30 daa)

Sted: Platå avgrenset av Lenamælen boligfelt på nord- og østsiden, Gaula på vestsiden og Melhusbrua i sør. På Gaulas bredd kan det etableres et parkområde i tilknytning til en elvepromenade. Området vil kunne bli et sentralt og tilgjengelig møtested for Melhus' innbyggere.

Programmering

Området er dels åpent og dels skogbevokst. Forsiktig tynning og tilrettelegging i deler av skogsbandet kan øke bruken/attraktiviteten av området. En sammenhengende elvesti foreslås anlagt på østsiden av Gaula. Noe terrengforming i de åpne partiene kan gi rom for ulik aktivitet og lune soner. Terrengforming kombineres med vegetasjonsetablering og plasser for opphold og lek (naturpreget i uttrykk og type aktiviteter).

Prinsipp for dekker, møblering og vegetasjonsbruk

Møblering og dekker anbefales med naturpreg. Naturlik beplantning, som etter etablering vil klare seg med ekstensiv skjøtsel.

Belysning

Det skal være en god basisbelysning på gang og oppholdssoner.

Sol/ skygge og byggehøyder

Plassen vil ha gode solforhold over hele dagen.

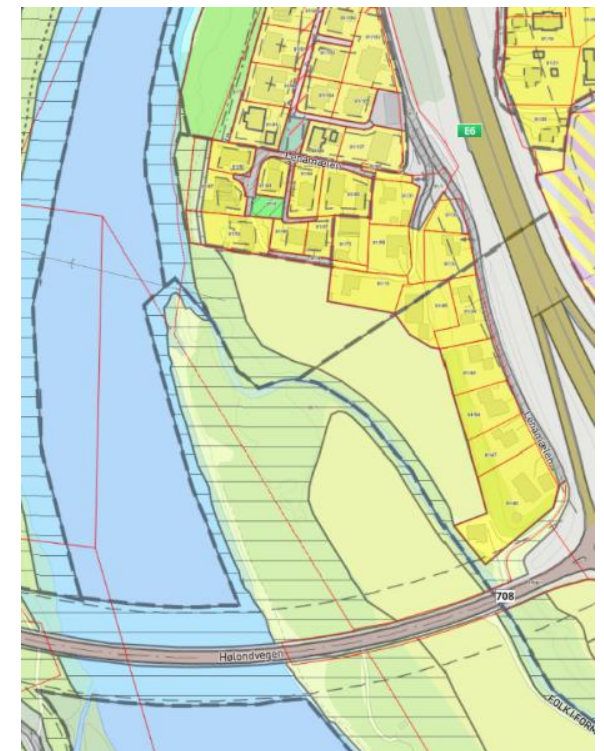
Eierskap

Gnr.Bnr: 91/1 **Hj.haver:** Jens Are Melhuus.

Regulering

Det aktuelle området er regulert gjennom *Ny E6 Melhus, parsell II*, R2001023, *Nytt kryss 708*, R2002010 og *Regplan ny E6 parsell tverrforbindelsen*, R2001011, med reguleringsformål 'Friluftsområde', og 'Jordbruksområde'.

Opparbeidelse som beskrevet vurderes ikke å være i tråd med gjeldende regulering.





Visualisering Elveparken



Öhringen barneskole, KuKuk GmbH, Stuttgart



Ruhr Riverside Meadows, Herdecke, Brandenfels landscape + environment



Wiesestrand, w + p Landscapes

7 Bankparken (1,5 daa)

Bankparken er et eldre hageanlegg med historie fra før 2. verdenskrig. Det er usikkert hvor lenge arealet har vært opparbeid som park, men flyfoto fra 1947 viser parken med samme form-prinsipper som i dag, men med større grad av opparbeidelse. Parken må anses som en viktig del i bevaring av Melhusbanken som kulturminne og bør videreføres med samme formprinsipper som i dag med klassisk symmetrisk mønster.

Programmering

Arealet fungerer som en avskjermet grønn lunge, velegnet for å sitte ned eller for en kort spasertur. Området er eneste uteareal for omsorgsboligene i nord. Bankparken anbefales videreført som den grønne og historiske parken i Melhus.

Gjerde mot sør anbefales fjernet, og det bør opparbeides fortau på nordsiden av Gimsevegen slik at kontakten til denne forsterkes.

Jernbanen passerer i umiddelbar nærhet til parken. Dette medfører tidsbegrenset støy, men er også noe av opplevelsen i parken. Evt. kan støyskjerming vurderes.

Prinsipp for dekker, møblering og vegetasjonsbruk

Parken anbefales oppgradert med utgangspunkt i de historiske sporene. Mye tyder på at parken over tid har fått et enklere uttrykk, det kunne vært spennende å føre parken tilbake til opprinnelig stand. Fotodokumentasjon og andre kilder kan gi nyttig informasjon.

Parken har noen benker i dag. Med økt bruk, vil sittede og benker bli viktige elementer i parken.

Belysning

Parken mangler i dag belysning utover strølys fra gatebelysning og nabobebyggelsen.

Enkel belysning som fremhever linjene i parken kan vurderes.

Sol/ skygge og byggehøyder

Plassen vil ha gode solforhold over hele dagen.

Eierskap

Gnr.Bnr: 94/26

Hj.haver: Melhus Sparebank



Regulering

Det aktuelle området er regulert gjennom *Reguleringsplan for Melhus sentrum øst*, R2006010 med reguleringsformål *Bolig/Forretning/Kontor*. Bestemmelse 1.6.3. beskriver at parken skal tas vare på og tilrettelegges for allmenn bruk så langt dette er mulig og akseptabelt for eier.

Opparbeidelse som beskrevet vurderes å være i tråd med gjeldende regulering.



8 Idrettsallmenningen (0,7 daa)

Idrettsallmenningen vil være en ankomstplass mellom de store idrettshallene, hovedsakelig for den største; Bankhallen. Den nye og viktige gangforbindelsen over elva og til VGS krysser over plassen.

Programmering

Arealet vil kunne være en utendørs samlings- og oppholdssone for de som deltar på idrettsarrangement i hallene. Et lekeområde vil trolig være kjærkomment for småsøsken som ikke deltar inne i hallene. Bør opparbeides fortrinnsvis som «ventesone» med ulike sittedsoner.

Prinsipp for dekker, møblering og vegetasjonsbruk

Opparbeides hovedsakelig som et plassrom med hardt dekke. Det bør vurderes skjerming av trafikkstøy fra Martin Tranmæls vei med terrengformasjoner og/eller visuell skjerming med vegetasjon. Etablering av plasser for lek og opphold.

Belysning

Det skal være en god basisbelysning på gang og oppholdssoner.

Sol/ skygge og byggehøyder

Plassen vil ha meget gode solforhold over det meste av dagen.

Eierskap

Gnr.Bnr: 30/128 **Hj.haver:** Melhus kommune

Regulering

Det aktuelle arealet er regulert til 'Områder for offentlig bebyggelse'. Bestemmelsene har følgende presisering for bruk av arealene: 'Områdene skal nyttes til skolebygninger og barnehage og nødvendig parkerings- og lekeareal samt parkanlegg knytta til anleggene. Områdene kan også nyttes til idrettsbygning og treningsbaner.'

Opparbeidelse som beskrevet vurderes å være i tråd med gjeldende regulering.



Visualisering Idrettsallmenningen



Utsnitt reguleringsplan R2006010