



MELHUS
KOMMUNE

Planbeskrivelse områdeplan for Melhus sentrum



Vedtatt 24.09.2019 Sak 69/19

Innhold

Forord	2
Sammendrag	2
1. Bakgrunn	2
1.1 Visjon og mål for utvikling av Melhus sentrum	4
2. Planprosessen.....	5
2.1 Medvirkning.....	5
3. Analyser	10
Stedsanalyse	10
Konsepter, tre alternative utbyggingsscenarier	10
Byromsutredning.....	10
Naturmangfold	12
Folkehelse.....	18
Samferdsel.....	25
Offentlig infrastruktur i grunnen	28
Sosial infrastruktur	30
Samfunnssikkerhet.....	32
Risiko og sårbarhet i planområdet	34
4. Planforslaget.....	34
4.1 Plangrep.....	35
4.2 Hvordan oppfylles målene for Melhus sentrum i områdeplanen?	36
4.3 Områder hvor det er planer om utbygging pr 2018.....	37
5. Virkninger av planforslaget	38
5.1 Oppheving av reguleringsplaner innenfor området.....	38
5.2 Rekkefølgekrav i områdeplanen.....	39
5.3 Planforslagets konsekvenser	39
5.4 Vedlegg.....	51

Forord

I planarbeidet er det lagt vekt på medvirkning og samråd med interessenter innenfor planområdet. Første del av dokumentet beskriver bakgrunn, mål, prosess og analyser, siste del omhandler hvilke plangrep som gjøres, og konsekvenser av planen. Vedlegg til planbeskrivelsen utdyper analysene.

Rådmann Katrine Lereggen

Sammendrag

Arbeidet med områdeplan for Melhus sentrum startet ved fastsettelse av planprogram 24.01.17, med visjon, hovedmål og delmål for planarbeidet.

Hele 2017 ble benyttet til ulike typer medvirkning og møter med innspill. Våren 2017 vedtok formannskapet at konsept 1 skulle legges til grunn for det videre planarbeid. I løpet av 2017 ble det utarbeidet ytterligere analyser med bakgrunn i konsept 1, som grunnlag for planforslaget.

Planprogrammets målsetninger oppfylles ved planens hovedgrep.

Det utvalgte hovedgrepet og konseptet for Melhus sentrum er videreutvikling av Melhus som småskala sentrum til et miniurbant miljø med tette koplinger på tvers. Gode gang og sykkelløsninger i hele sentrum. Det legges til rette for et mer miljøvennlig transportmønster, hvor det skal bygges opp rundt kollektivløsninger ved skystasjonen, og også på Gimsøya, med nye holdeplasser for buss. Synliggjøring av Gaula ved hjelp av turstier og bru for gående og syklende. Grønt i sentrum, tydeliggjøring av kulturminner, trivelige byrom med høy kvalitet, boliger for barnefamilier, miks av type leiligheter. Planen gir gode rammebetingelser for sentrumsnæringer.

Plangrepet er tilpasset visjonen for planarbeidet. Det er satt av flere byrom hvor det kan være mulighet for å etablere kunst og sitte/møteplasser. Det skal være en fremtidig sentrumsutvikling med høyere utnyttelse rundt kollektivknutepunktet, og tilrettelegging for parkering under bakken i hele sentrum. Det stilles krav om universell utforming.

Konseptet gir et noe høyere potensial for utbygging enn tidligere planer, da maks byggehøyde økes med opp til to etasjer for de mest sentrale arealene, og det stilles et høyere krav til antall boliger per daa for de mest sentrale områder, enn i gjeldende kommuneplan.

Konsekvenser av planen står beskrevet sist i planbeskrivelsen.

1. Bakgrunn

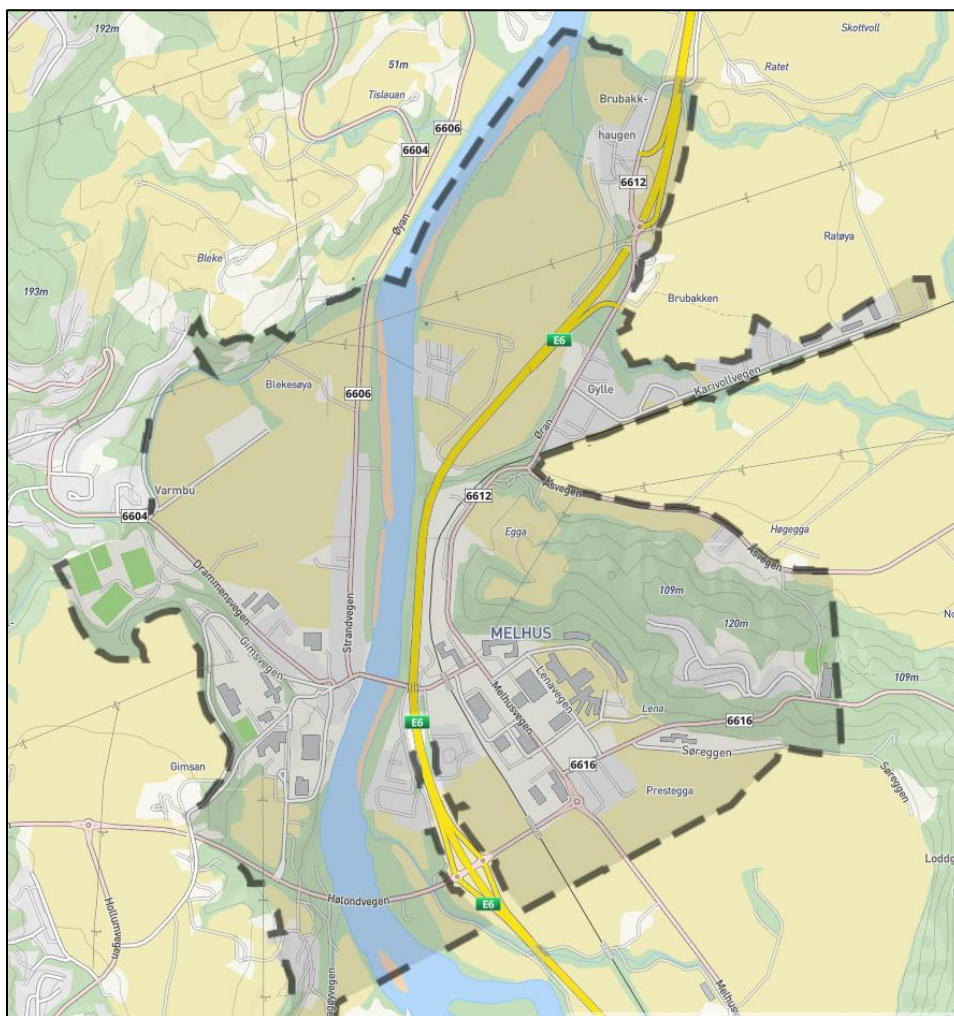
Kommunestyret har prioritert arbeidet med områdeplan for Melhus sentrum gjennom kommunens planstrategi rullert i mai 2016, og sist endret i november 2017. Det er behov for en ny og helhetlig plan for sentrum som inkluderer både vest og østside av Gaula, og ser arealene i sammenheng. Eldre detaljplaner og flere dispensasjoner har medført at områder i sentrum bygges ut uten en samlet tanke for byrom, gode g/s forbindelser, parkeringsløsninger mv. Det er behov for et godt styringsverktøy for sentrum i Melhus kommune. Det fokuseres nå på å utvikle et attraktivt og klimavennlig tettsted for innbyggere og besøkende.

Arbeidet med områdeplanen for sentrum startet med utarbeidelse av planprogram, og har vært gjennomført i 2017 og 2018. Selve planprosessen med involvering av svært mange har vært viktig for å sikre felles forståelse administrativt/politisk og blant innbyggere for hvordan Melhus sentrum skal utvikles.

Planområdet

Tettstedet Melhus er lokalisert ca. 20 km sør for Trondheim by. Det er det største tettstedet i Melhus kommune. Hovedferdselsårene E6 og Trønderbanen ligger ved tettstedet Melhus. Tettstedet inngår i kollektivsatsingen i regionen.

Melhus er delt i områder vest og øst for elva Gaula.



Planområdet strekker seg fra Melhusbrua i sør til Brubakken i nord. Mot vest avgrenses det ved skole/idrettsområdet, Bagøyen og Gimsøya er med. Mot øst er Høyeggen og også Karivollen med innenfor planavgrensningen. Avgrensningen ble foreslått i planprogrammet.

1.1 Visjon og mål for utvikling av Melhus sentrum

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

Visjonen for planarbeidet er utarbeidet av ungdomsrådet og formannskapet.

Overordnede mål

Gjennom planprogrammet for områdeplanen, fastsatt 24.01.17 ble følgende overordnede mål lagt til grunn for utvikling av Melhus sentrum:

- **Mennesker i alle aldre bosetter seg i sentrum fordi sentrum er funksjonelt og attraktivt med gode bo- og oppvekstmiljø, godt kollektivtilbud og sentrumstilbud og gode muligheter for rekreasjon.**
- **Melhus sentrum framstår som helhetlig med Gaula som en naturlig livsnerve som knytter sentrum sammen.**
- **Sentrum framstår som et attraktivt handelssentrum med et variert tilbud.**
- **Flere reiser kollektivt som følge av at kollektivknutepunktet er lett tilgjengelig og har gode overgangsordninger mellom bil, buss, tog, sykkel og gange. Transportmulighetene er fleksible, trafikksikre og lesbar for alle transportgrupper (gående, syklende, kollektivbrukeren og bilisten).**
- **Det satses på universell utforming ved all planlegging og bygging i sentrum.**
- **Det sikres gode arenaer for fysisk aktivitet, både nær naturen og i tettbebyggelsen, tilpasset forskjellige grupperes funksjonsnivå.**

Delmål

I forbindelse med planarbeidet skulle det legges til rette for / følgende avklares:

1. Felles forståelse administrativt/politisk og blant innbyggere hvordan Melhus sentrum skal utvikles
2. Torg/ felles uterom/grønnstruktur fastsettes
3. Framtidige rammer for offentlig, teknisk og sosial infrastruktur avklares
4. Pendlerparkering for togreisende og bussreisende avklares
5. Tilrettelegging langs Gaula avklares
6. For å sikre viktig dyrkamark og kulturlandskap i og rundt planområdet, og støtte opp under kollektivtilbudet, skal det legges til rette for effektiv bruk av arealene rundt kollektivknutepunktet, og i bebygde områder i gang/sykkelavstand til kollektiv.
7. Stasjonsområdet med en fremtidsretta løsning som ivaretar de kollektivreisende fra Melhus sentrum avklares
8. Etasjehøyder for de forskjellige områdene innenfor planområdet avklares.
9. Rammer for tetthet og høyder innenfor planområdet avklares
10. Rammer for parkering innenfor planområdet avklares
11. Bolig- og næringsareal / sentrumsformål avklares

12. Eventuelle områder for etablering av kjøpesenter avklares.
13. Forutsigbar finansiering av fellesfunksjoner avklares
14. Kartlegging i nødvendig grad i forhold til Naturmangfoldloven gjennomføres
15. Rekkefølgebestemmelser innenfor planområdet fastsettes

Rammebetingelser

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging vedtatt ved kongelig resolusjon 12. juni 2015 skal legges til grunn for kommunens planlegging.

Det er forventninger om gode og effektive planprosesser, bærekraftig areal- og samfunnsutvikling og attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder, herunder:

- *Sikre effektiv arealutnyttelse, utvikle velfungerende knutepunkter, og legge til rette for kollektivtransport, sykkel og gange*
- *Sikre tilstrekkelig og variert boligbygging*
- *Sikre trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljø, grønnstruktur og områder for lek, idrett og nærfriluftsliv*
- *Utvikle levende by- og tettstedssentre gjennom varierte funksjoner og sosiale møteplasser*

Kommuneplanens samfunnsdel er også styrende for målsetninger og planarbeid for sentrum. Gjeldende planer innenfor planområdet er kommuneplanens arealdel, kommunedelplan for Gaula og ca. 35 eksisterende reguleringsplaner. Gjennom samarbeidet i Trondheimsregionen er det utarbeidet en interkommunal plan med retningslinjer for etablering av bolig—og næringsområder (IKAP).

2. Planprosessen

2.1 Medvirkning

Varsel om oppstart:

Oppstart av planarbeidet ble annonsert samtidig som planprogrammet ble sendt ut til offentlig ettersyn og høring. Høringsfristen var satt til 10.01.17.

Planprogrammet ble fastsatt av formannskapet 24.01.17.

Tidligere innspill:

Etter høring av planprogram var det mottatt 30 innspill. Uttalelsene ble i sin helhet vedlagt endelig behandling av planprogrammet. Ønskene fra private relevant for selve områdeplanen var da:

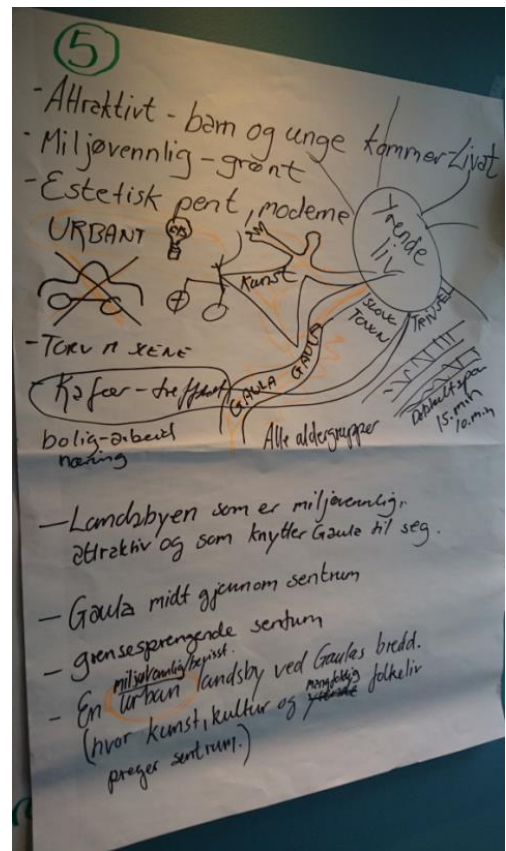
- Hovedvekten av innspillene omhandlet matkornjord og jordvern. Det ble derfor foreslått noen endringer i planprogrammet for å være mer presis og tydelig i ordlyden. Intensjonen med områdeplanen er ikke å bygge ned dyrkamark, men å fortette i bebygde områder for å spare dyrkamark innenfor og rundt planområdet.
- Noen innspill gikk konkret på endring av dagens arealbruk – disse er vurdert og kommentert sammen med de andre innspillene til planarbeidet (vedlegg innspill med kommentarer).

Medvirkning i selve planprosessen:

Det har vært fokus på å inkludere både det politiske miljøet og innbyggerne i planprosessen.

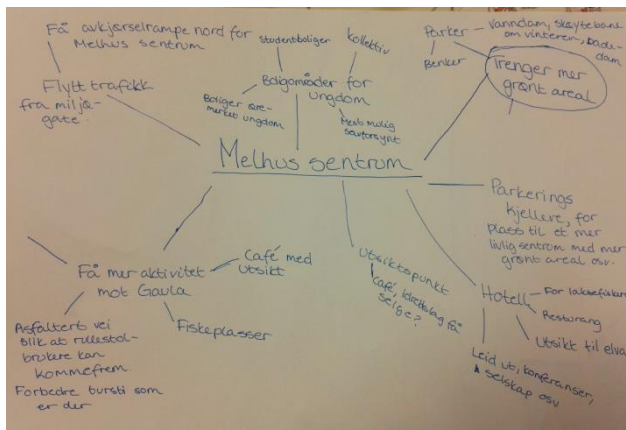
Politiske signaler

Formannskapet har deltatt i planprosessen gjennom idedugnader, arbeidsmøter og befaringer. Formannskapet gjennomførte det første arbeidsmøtet den 24.5.16 sammen med Ungdomsrådet. Møtets hensikt var å informere om prosessen med områdeplan for Melhus sentrum, og etablere visjon for planarbeidet.



Den 29.8.17 gjennomførte formannskapet en gåtur langs Gaula, og gruppearbeid i etterkant med fokus på «Møteplasser, Tilgjengelighet og Kunst/Kultur /Estetikk». Det kom mange forslag fra gruppearbeidet på hvordan temaene skulle synliggjøres i planforslaget. Det vises til vedlegg Medvirkning innspill for oversikt over alle forslagene fra møtet.

Eldrerådet og Ungdomsrådet har vært aktive i planprosessen. Den 9.5.17 ble det arrangert felles temakveld hvor områdeplanen for sentrum var i fokus. Hensikten med en områdeplan og hva den kan føre til ble presentert. Gjennom gruppearbeid ble det sett på hvilke tanker deltagerne hadde for fremtidens sentrum.



Bilder fra temakveld.

Det kom fram mange forslag fra begge grupper, alle kan sees i vedlegget Medvirkning innspill.



Næringslivsaktører i Melhus sentrum ble invitert med på arbeidsmøte med Formannskapet til et felles Næringsverksted den 26.9.17. Det ble holdt innlegg med fokus på næring, både om hvordan legge til rette for næringslivet i områdeplanen, men også på hvordan næringslivet og det offentlige kan samarbeidet for å oppnå best mulige løsninger for fellesskapet. Gjennom gruppearbeid med alle fremmøtte ble det jobbet med utfordringer og løsninger. Se vedlegg Medvirkning innspill for oversikt.

I tillegg har det vært utstrakt samarbeid med Næringsforeningen i Melhus, som har vært invitert til å delta i en rekke sammenhenger under utarbeidelsen av områdeplanen.

Den 16.1.18 var det arbeidsmøte i Formannskapet hvor påmeldte utbyggere presenterte sine foreløpige forslag for enkeltområder innenfor planavgrensningen. MelhusBanken, TOBB, Melhustunet og Melhustorget/Heimdal eiendom med arkitekter/konsulenter la frem sitt foreløpige prosjekt. Det var avsatt tid til spørsmål og kommentarer fra Formannskapet.

Underveis i planprosessen har det også vært holdt orienteringer i berørte komiteer og råd. Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne har også gitt eget innspill.

Innbyggerdialog

Alle innbyggerne i Melhus sentrum er gjennom brev gitt mulighet til å komme med skriftlige innspill til planarbeidet. I tillegg er det gjennomført møter hvor det ble lagt til rette for meningsutveksling og ideskaping i mindre grupper. Metoder som er brukt: verksted, fokusgruppeintervju og gjestebud. Dette har vært en fin måte å treffe berørte parter på. Det har muntlig kommet frem mye lokalkunnskap, og gode tanker og ideer til planen. Melhus kommune mottok også midler fra Fylkeskommunen for å prøve ut nye måter å skape medvirkning i planarbeidet på i tilknytning til temaet folkehelse. Det ble arrangert en egen dag i sentrum kalt «Fremtidens sentrum» hvor alle kunne beskrive sine ønsker for sentrumsutviklingen.

Fokusgruppeintervju

Fokusgruppeintervju er et strukturert gruppeintervju. Fokusgruppeintervjuene ble satt sammen for å forsøke å belyse emneområdet «Melhus sentrum» gjennom strukturerte, felles samtaler.

Det ble gjennomført fokusgruppeintervju med grunneiere, næringsdrivende, samt kultur- og idrettsengasjerte personer.

Det ble skrevet notat fra alle møter med hovedpunkter gjengitt i eget vedlegg.



Alle innspill fra disse intervjuene er forsøkt ivarettatt i planen med bestemmelser. Noen innspill er for detaljert/eller kan ikke styres gjennom planen – mens andre gjelder forhold utenfor planområdet.

Gjestebud

Gjestebud er en metode hvor en vert har samling hjemme hos seg selv med en gruppe verten kjenner. Dialogen rundt bordet kan gå fritt. Det ble gjennomført gjestebud hos voksenopplæringen. Se vedlegg Medvirkning innspill.



Dialogmøter om universell utforming i sentrum

I tillegg til møte og innspill fra lag og organisasjoner i regi av råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne – se vedlegg *sammendrag innspill*, ble det også gjennomført et ekstra møte angående universell utforming den 20.10.17. Dette møtet hadde fokus på gangatkomster rundt Buen-området, ønsker om mer gatelyst i sentrum, fortausløsninger, og vanskeligheter for dem med rullestol/rullator og syklende/gående. Ved nyetablering av alle sentrumsnære fortau/gangveger innenfor områdeplanen, er det ønskelig med taktile heller og ledelinjer.

Formannskapet har underveis i planprosessen bevilget midler til strakstiltak for universell utforming ved overgangsfelt (ved Buen og ved Melhuset), belysning av skoleveg (sti), og nye sykkelstativ, samt beplantning. Det gjennomføres også et prosjekt på nye gatelyst i sentrum.

Det er satt fellesbestemmelser i planen om universell utforming, samt fremkommelighet og orienterbarhet - for gang og sykkelveger, og veganlegg.

Arrangementet «Fremtidens sentrum»

Gjennom det fylkeskommunale prosjektet «Nærmiljø og lokalsamfunn som fremmer folkehelse», ble Melhus kommune tildelt omsøkte aktivtetsmidler for å utarbeide gode medvirkningsmetoder og skape gode arenaer for medvirkning, med fokus på folkehelse. Kommunen ønsket å oppnå bred deltagelse og engasjement fra befolkningen, slik at områdeplanen for Melhus sentrum over tid kan føre til nye nærmiljøkvaliteter som kan sikre et godt og friskt liv for folk i alle aldre.

Folkearrangementet «Fremtidens sentrum» var en del av dette arbeidet. Kommunen mottok nærmere 400 innspill fra befolkningen denne dagen. Det vises til vedlegget Rapport Fremtidens sentrum.



Innspillene er vurdert av administrasjonen, og av arkitektene som har planlagt rundt Bankkvartalet, Gimsøyen og Melhus torget. Mange av disse innspillene er også nevnt av andre i planprosessen. På grunn av at innspillene ble mottatt i anonymitet er det ikke mulig å svare ut hver enkelt, men innspillene er fulgt opp gjennom ovennevnte strakstiltak, det er regulert park, torg og turstier i planen. Det er ønskelig å søke om midler til kunstprosjekt, og tanker om å se på eget formprogram for benker og møblering i uterommene i sentrum. Dette vil bli en del av gjennomføring av vedtatt plan.

For øvrig er det mange fine ideer i rapporten som kan gjennomføres på senere tidspunkt, eller ved at private tar initiativ. Kommunen ønsker å oppfordre næringslivet til å støtte eller ta initiativ til tiltak som kan bedre attraktiviteten i sentrum for alle. Det er positivt å ha rapporten offentlig tilgjengelig, med innspillene som en inspirasjonskilde for fremtidige detaljplaner og byggeprosjekt i sentrum.

Utbyggere

Utbyggere/grunneiere ble invitert, gjennom brev, til å detaljplanlegge sin eiendom i områdeplanen. Det var ved fristens utløp 11 påmeldte, 7 av prosjektene er av mindre omfang og/eller av en slik karakter at de etter dialog i stedet har blitt vanlige innspill til planen. Tre utbyggere har levert detaljforslag til områdeplanen. Det har vært flere dialogmøter med disse underveis i prosessen, et møte hvor kommunen informerte om boligbehov, et møte med presentasjon av overordnede analyser, og et offentlig møte hvor det ble sett på de foreløpige forslagene sammen med formannskapet.

Gjennom dette er det gitt en ny måte å innvirke på selve områdeplanen, også ut over egen eiendom, på tema som parkering, høyder/volum, forslag til rekkefølgebestemmelser og annet. Etter levering av detaljforslag har det vært dialog frem mot endelig planforslag. Forslagene er noe omarbeidet, inn i en helhetlig områdeplan, med bakgrunn i konsept 1. Endringene er beskrevet i saksfremlegg for 1. gangs behandling av områdeplanen.

Dialog med regionale og statlige myndigheter

Det har vært jevnlig kontakt mellom Melhus kommune og regionale/statlige myndigheter. Det er etablert et samråd hvor alle har deltatt, og det er gjennomført dialogmøter. I mulighetsstudiet for stasjonsområdet ble berørte regionale og statlige myndigheter invitert, i tillegg til andre aktører i området. Arbeidet med områdeplanen er presentert i regionalt planforum. Det har også vært

dialogmøter mellom kommunen, påmeldte utbyggere og enkelte regionale/statlige myndigheter, der det har vært behov for tidlige avklaringer. Det er skrevet referat fra alle møter.

Mulighetsstudie for stasjonsområdet

En egen mulighetsstudie er produsert for stasjonsområdet, som et grunnlag for områdeplanen. Det ble gjennomført 6 møter med aktører i området, og berørte myndigheter. Alle fikk etterpå tilsendt utkastet til rapport med mulighet for kommentarer, før mulighetsstudien ble ferdigstilt. Mulighetsstudien er også oversendt jernbanedirektoratet. Se vedlegg Mulighetsstudie stasjonsområdet.

Andre møter

Det er i tillegg gjennomført flere andre møter med interessenter som har bedt om informasjon i løpet av planprosessen.

Skriftlige innspill

Det er mottatt 49 skriftlige innspill, ved brev/eposter. Det er utarbeidet et eget vedlegg hvor innspillene er forkortet, og med rådmannens kommentar.

3. Analyser

Stedsanalyse

Det er utarbeidet en stedsanalyse for Melhus sentrum. Den forteller om historisk utvikling, kulturminner og landskap, samt infrastruktur og bebyggelse. Stedsanalysen gir anbefalinger om mer aktive fasader i sentrum, uteoppholdsareal på bakkeplan og et mer finmasket gatenett som kan innby til opphold i sentrum uten bruk av bil. Se vedlegg *Stedsanalyse*.

Konsepter, tre alternative utbyggingsscenarier

Tre ulike konsepter for utvikling av sentrum ble utarbeidet. Se vedlegg *Konsepter*.

Konsept 1 «Den grønne urbane byen» ble valgt av Formannskapet i møte den 27.06.2017 som grunnlag for videre analysearbeid. Konseptet legger vekt på videreutvikling av Melhus som småskala sentrum til et miniurbant miljø med tette koplinger på tvers. Synliggjøring av Gaula, og gode gang og sykkelforbindelser. Grønt i sentrum, tydeliggjøring av kulturminner, trivelige byrom med høy kvalitet, boliger for barnefamilier, miks av type leiligheter.

Konseptet er best tilpasset visjonen for planarbeidet. Det gir et noe høyere potensial for utbygging enn dagens planer, da maks byggehøyde økes med to etasjer.

Byromsutredning

Det er gjennomført en analyse av møteplasser innenfor sentrumsområdet. Forslagene til offentlige byrom innebærer en opparbeidelse av allerede eksisterende plasser, og etablering av noen nye. De

naturlige møteplassene vil være langs den indre gangaksen mellom vest og øst.

Se vedlegg *Byromsutredning*.



1. Rådhusplassen 2. Markedsplassen 3. Stasjonsplassen 4. Melhustunet 5. Gimsetorget 6. Elveparken 7. Bankparken 8. Idrettsalmenningen (plassene er endret/flyttet noe i selve planen)

Byrom og torg

Et torg kan defineres som en åpen bilfri plass som kan brukes som møteplass for innbyggerne, hvor det blant annet kan foregå handel og kulturarrangement. Historisk har torg vært et viktig forsamlings- og utviklingspunkt for steder, i dag finner man ofte caféer/restauranter, lekeareal og mindre markedsplasser i tilknytning til torget. Det skal være en møteplass på tvers av generasjoner. Et torg bør også utsmykkes i form av kunst/skulpturer som forsterker stedsidentiteten. I visjonen for Melhus sentrum er kunst og kultur med som viktige stikkord for utvikling av et attraktivt sentrum.

Byromsutredningen beskriver hvilke rom i det fremtidige sentrum som er aktuelle for alle innbyggere å benytte som møteplasser og steder for kultur og aktivitet. Her er også mulighet for utsmykning og kunst.

Det er vist torg/byrom i planforslaget og satt krav i bestemmelsene. Torgene/byrommene er tilpasset noe i plankartet både med form og plassering. På skoleområdet skal det utarbeides egen detaljplan slik at plasser/uterom der vil bli avklart gjennom den planprosessen. Det er også vist park ved tidligere Elverhøy skole, ved Lena gård, og ved Bauta av Einar Tambarskjelve.

Naturmangfold

Kulturlandskap

Kulturlandskapet i og rundt Melhus sentrum styrker mulighetene for at mennesker ønsker å leve og bo i Melhus sentrum. Kulturlandskapet byr på mange funksjoner og landskapstjenester. Landskapet er preget av kulturhistorie, store veldrevne landbruksareal, et rik biologisk mangfold med enkelte rødlistearter, og friluftslivmuligheter. Under presenteres eksisterende kvaliteter som det er viktig å bygge videre på i utviklingen av Melhus sentrum. Jordvernet står som en sentral rammebetingelse for en god arealdisponering.



Et aktivt jordbruk

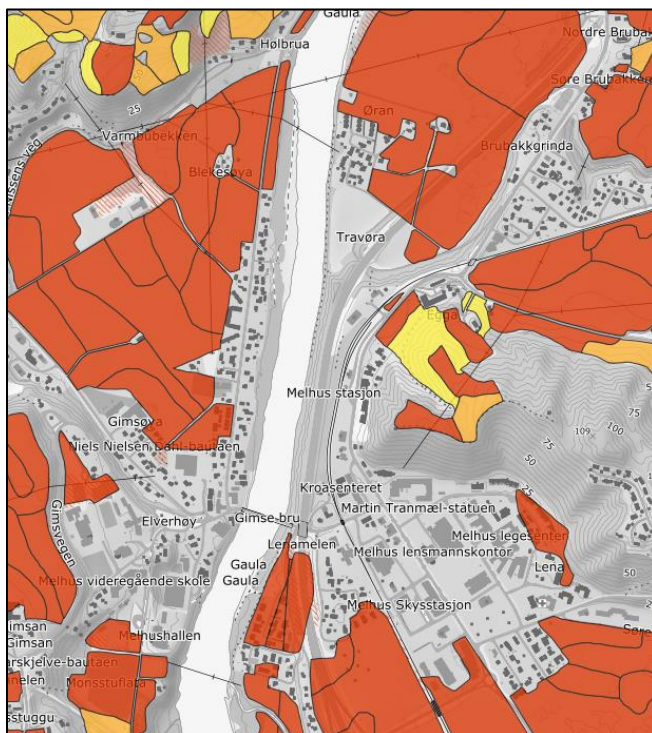
Dyrkajorda rundt Melhus sentrum er lettdrevet matkornareal av nasjonal verdi. Det aller meste av jorda benyttes til kornproduksjon, men med innslag av grasproduksjon, og er grunnlaget for mange aktive gårdsbruk. Gjennomsnittlig avlingsnivå for korn er på ca. 450 - 500 kg pr daa. Det dyrkes en del høsthvete rundt sentrum, samt rughvete, foruten bygg og havre, som er den vanligste kornsorten.

Noen gårdsbruk har husdyrhold, bl.a Melhusgården øvre, som satser på kjøttproduksjon. Nord for sentrum på Rathe er det også ammekyr. Ellers må en litt lengre ut fra sentrum for å finne

husdyrhold. Disse husdyrene er viktige for å holde beitelandskapet rundt sentrum åpent. Beitelandskapet rundt Melhus sentrum har over mange år grodd igjen, og det er i dag lite igjen av det som engang var i bruk av husdyr, og som er viktig for bl.a artsmangfoldet.

På Melhus-gården Øvre er Medalhus Andelslandbruk etablert, et svært populært tilbud for folk som ønsker å produsere mat, men som ikke har egne arealer egnet til dette. Her dyrkes mange sorter grønnsaker og poteter, og medlemmene er med på hele prosessen fra såing til høsting. I tillegg tilbys økologiske produkter og mange aktiviteter. På Gimsan er av Trøndelags største kålrotprodusenter etablert, med eget pakke- og kjølelager for avlinga. Sammen med stiftelsen Prestegårdslåna har grunneiere på sørsiden av Melhus sentrum laget en plan for varig vern av Medalhus, som et innspill både til kommuneplanens arealdel og nasjonalt for styrking av jordvernet. De ønsker å opprettholde et robust og aktivt landbruk for framtida.

Melhus har et aktivt og faglig oppdatert landbruk, også i de sentrumsnære områdene, med mange funksjoner i tillegg til å produsere mat. Nedbygging av jordbruksarealene i og rundt sentrum medfører endringer utover bortfall av matproduserende arealer. Dyrkajord kan blant annet også verne mot flom, da den kan ta opp store mengder vann og fungere som buffer når det regner som verst.



Jordkvalitet utsnitt fra Melhus 1:10000, kilde: NIBIO-Kilden

Utsnitt fra jordkvalitetskartet til NIBIO viser tydelig at store deler av landbruksområdene rundt eksisterende bebyggelse er av «svært god jordkvalitet» (rød farge). Det betyr jordbruksareal som er lettdrevet og normalt sett gir gode, årvisse avlinger av kulturvekster tilpasset lokalt klima. Helning er under 20 prosent. Orange farge er «god» jordkvalitet, som har sammenheng med driftsforhold og helning. Gul farge viser jord med begrensede jordegenskaper eller mye helling. Flere av disse arealene er omdisponert/regulert fra før, men ikke utbygd.

Det er i planforslaget ikke omdisponert nytt landbruksareal i forhold til det som er avsatt i kommuneplanen (KPA) til utbyggingsformål. Areal avsatt i KPA til tjenesteyting på til sammen ca. 70 daa omdisponeres gjennom forslaget til andre formål samt tjenesteyting. Samtidig tilbakeføres ca. 24 daa til LNF formål. Se under kapittel 5.

Grønn strek?

I byutvikling er befolkningsvekst både positivt og utfordrende. Vekst i Melhus gir økt handlekraft til å utvikle sentrum og tilføre nye kvaliteter med positive ringvirkninger. Vekst gir også økt press på ubebygde arealer og de eksisterende kvalitetene. Den forventede befolkningsveksten i Melhus kommune er på ca. 150 personer i året. Disse skaper behov for nye boliger og et godt offentlig tjenestetilbud med tilhørende infrastruktur, i tillegg til nære rekreasjonsområder og omgivelser med god kvalitet.

For å møte behovet må man over tid endre det eksisterende sentrum, enten ved å fortette, transformere eksisterende bygningsmasse, eller omdisponere ubebygde arealer. Å bygge opp under eksisterende strukturer er viktig. Det er viktig å benytte areal i korte avstander fra kollektivknutepunktet.

Utviklingskonsept 1 fokuserer på en utvikling av Melhus sentrum på begge sider av Gaula i øst og vest. Det bør fortettes innenfor eksisterende byggeareal, og eventuelle utvidelser av byggeområder bør skje i øst/vest retning innenfor planområdet, i kort avstand til kollektivknutepunkt (skystasjonen). Deler av Gimsøya er i gjeldene planer avsatt til byggeområder (både ny fylkesvei, boligområder og offentlig tjenesteyting). Hvis det i lengre perspektiv enn områdeplanens rammer skal omdisponeres dyrkamark i sentrumsområdene bør dette skje på Gimsøya og ikke andre steder som Melhusjordet, Øran ect.

Det har tidligere vært etablert grønn strek i arealplaner i Melhus, for å verne om viktig dyrka mark og store naturverdier, slik at disse områdene skal være unntatt utbygging. En slik grønn strek i et plankart er ikke juridisk bindende, men retningsgivende for langsiktig utbyggingsstrategi. Arealene på utsiden av streken skal forbli LNF områder, og skal ikke vurderes som utbyggingsområder. Ulempen med en grønn strek i et plankart er at det kan oppfattes som at alt arealet på innsiden av streken blir frigitt, og man får ikke til fortetting i eksisterende bebygd areal, men heller en spredning av bebyggelsen. Det kan i så måte virke mot sin hensikt, og jordvernet svekkes.

I gjeldene kommuneplan er det etablert en hensynssone for landbruk nært sentrum, denne hensynssonen fokuserer på verdiene som finnes i området og hvordan disse skal bevares. En hensynssone er hjemlet i plan og bygningsloven og er således juridisk bindende, men § 11-8,c angir at hensynssonen for naturverdier, landbruk ect., kan det kun knyttes retningslinjer til. Ulempen med dette er at det gir et svakere juridisk vern sammenlignet med andre hensynssoner det kan knyttes bestemmelser til.

Plan og bygningsloven gir også mulighet for å etablere bestemmelsesområder i arealplaner. Bestemmelsesområde er fastsettelse av et virkeområde for angitte bestemmelser som avviker fra grenser som følger direkte av arealformål og hensynssoner i planen. Trondheim kommune bruker dette for å angi Markagrensa. Etter kart- og planforskriften er bestemmelsesområdene vist som stipla linjer i plankartet. Dette kan overføres på for eksempel områder hvor man ønsker vern av dyrka

og dyrkbart areal, viltkorridorer og viktig grønnstruktur. Man kan da velge å definere disse arealene som et eget bestemmelsesområde, og knytte bestemmelser til dette. I praksis kan man da markere dette område med en grønn strek, og man vil da få arealer som har et sterkere vern gjennom bestemmelser enn dagens hensynssoner eller en retningsgivende grønn strek.

Planen viser de viktigste landbruksområdene som bestemmelsesområde landbruk, med tilknyttede bestemmelser, i tillegg til formålet LNFR. Som i Kommuneplanen er det ikke foreslått hensynssone eller bestemmelsesområde på Gimsøyen, da dette området mot Varmbu anbefales å være retningen som sentrum kan utvides i - i et lengre tidsperspektiv enn selve områdeplanen.

Rom for landskapsopplevelse

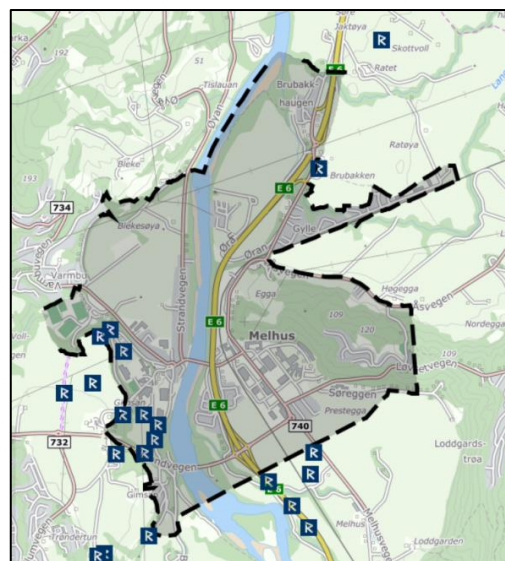
Hoveddalføret i Melhus er åpent, med ravinelandskap på begge sider, og elva Gaula som renner igjennom hele kommunen. Innenfor planområdet ligger Melhus sentrum på den flate dalbunnen omsluttet av bratte skogkledde åssider; Loddgårdstrøa/Fuglåsen i øst og Høyeggen i nord. Det meste av den vide og flate elvesletta er dyrket opp og danner et tydelig golv i landskapsrommet. Parallelt med dalretningen går også jernbanelinjen og E6. På tvers av dalretningen renner bekker ut i Gaula. Det er vegetasjon langs bekkeløpene. Det er lite terreng og vegetasjon som skjærer for vind i dalbunnen.

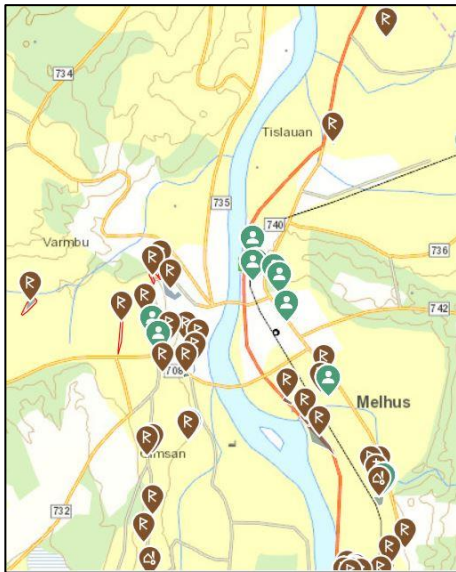
Melhus sentrum er slik det ligger på begge sidene av Gaula, omkranset av aktive gårdsbruk i drift og med tun som er typiske for denne delen av Trøndelag. Gårdsbrukene ligger i åpne landskapsrom. Dette landskapet er likevel variert, og dyrkajorda utgjør et bindeledd mellom Melhus sentrum og områdene rundt; dalsidene og skogsområdene opp mot utmarka. Melhus kirke ruver i sør på en forhøyning.

Landskapet er en identitetsbærer, med attraksjoner som Gaulosen, Melhussletta turstier igjennom Meldalhus kulturlandskap, og Høyeggen. Det finnes nærhet til historiske referanser som skaper identitet og tilhørighet. Dette gjelder også flere bygg som Melhusbanken og Melhus mølle som viser noe av Melhus sin historie, men også som viktige historiske elementer i landskapet (Asplan Viak, Stedsanalyse Melhus sentrum).

Rikt kulturmiljø

I Melhus kommunes estetiske retningslinjer er det *tre* viktige stikkord som beskriver kommunens identitet: vikingtid, skog og jordbruk, og Gaulavassdraget. Melhus kommune benytter sagatematikk i sin merkevarebygging. Matjorda er også et historisk arkiv, en kulturskatt som gir kunnskaper om fortida. Den eldste kulturjorda ligger ofte i områder med stort nedbyggingspress, og slik er det i Melhus også. Dette er gårdene til Asbjørn av Medalhus, Einar Tambarskjelve, Tora på Rimol, og ellers kjente steder fra Snorre. Mange steder er det registrert fornminner i jorda.





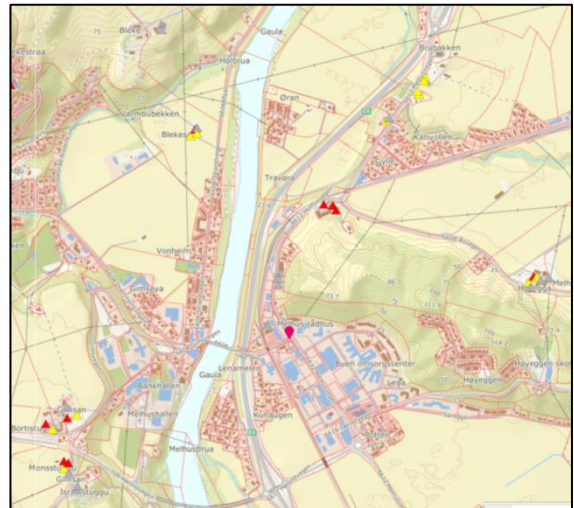
Kulturminner

Utsnittet t.v viser registrerte kulturminner innenfor/rundt planområdet, det er spesielt en ansamling i området rundt skoleområdet. I de aller fleste tilfeller er det utilstrekkelige registreringer. Det betyr at selv om kulturminnebasen *Askeladden* ikke viser kulturminner i et område, er dette ingen garanti for at det ikke finnes kulturminner der.

Flere bygninger i Melhus sentrum er oppført tidligere en 1900, disse er

Registrerte kulturminner innenfor planområdet

registrert som SEFRAK bygninger, og flere av bygningene har høy historisk interesse. Ønskes det endring på disse, bør kommunen gjøre en vurdering av verdien før det eventuelt kan gis tillatelse. Bygninger oppført før 1850 (markert rødt i illustrasjon over) er meldepliktige etter kulturminneloven, og Fylkeskommunen må gi uttalelse om verneverdien før tillatelse til tiltak eventuelt kan gis.



Sefrakbygninger innenfor planområdet

Se vedlegg – materielle faste kulturminner i sentrum, samt stedsanalysen som omhandler temaet kulturminner. ROS analysen peker på at kulturminner lett kan gå tapt. Det pågår et arbeid i Melhus kommune på verdivurdering av alle SEFRAK bygninger. Byromsutredning (vedlegg) viser også viktige kulturmiljø i sentrum.

Områdeplanen har fellesbestemmelser med krav om dokumentasjon før tiltak på kulturminner. Det er vist hensynssoner for bevaring av kulturminner og kulturmiljø med bestemmelser.

Varierte rekreasjonsmuligheter

Landskapet som omkranser Melhus sentrum gir mange muligheter for rekreasjonsopplevelser. Det finnes flere tilrettelagte stier som berører planområdet, og det er korte avstander til naturområder som Vassfjellet, Anemarka og Gaulosen. Avlingsveger, turstier og åkerkanter/ åkerholmer gir også rom for møteplasser mellom mennesker og dyreliv.

I midten av landskapsrommene renner Gaula, som har stor verdi for friluftsliv, rekreasjon og turisme. Tilgjengeligheten til naturen i selve sentrum er noe begrenset, mye på grunn av barrierene som jernbanen og E6 utgjør, og er i mange tilfeller kun tilgjengelig for personer som er gode til beins, da det ikke er tilrettelagt for adkomster eller turstier. I dag er det kun en forbindelse for gående over Gaula, slik at også Gaula kan oppfattes som en barriere.

Det er lite opparbeidede grøntareal i selve sentrum av Melhus. Asfalt og parkering utgjør mesteparten av de åpne arealene. De grønne områdene i sentrum består i hovedsak av private hager og restareal. Miljøgata er for få år siden rehabilitert, og gir mulighet for å sette seg ned, men trivselen langs gata påvirkes negativt av trafikken.

Å ha attraktive rekreasjonsområder i nærmiljøet er viktig for folkehelsen.

Under utarbeidelse av friluftsplenen er viktige friluftsområder i kommunen kartlagt, og innenfor planområdet er det flere områder som er kategorisert som svært viktige areal for friluftsliv, se avsnitt friluftsliv. Det er viktig å ivareta adkomst til eksisterende stinett som er etablert.

Biologisk mangfold

Planområdet består av ei stor elveslette med tilhørende dyrket mark og nedbygde arealer, samt elva med tilhørende flommarker. I tillegg kommer en stor løsmasseavsetning, som Melhus sentrum ligger inntil og delvis er bygd opp på. Generelt er det meste av området kulturpåvirket, med lite naturmark. Det ble under feltarbeid i 2017 påvist i alt 4 verdifulle naturtyper og 19 rødlistearter blant karplanter og virvelløse dyr (billearter). I første rekke er det snakk om revisjon av tidligere kjente naturtypelokaliteter og funn av tidligere kjente arter i området. En ny lokalitet er registrert i tillegg, men samtidig anbefales to eldre lokaliteter tatt ut av datasettet.

Naturverdiene er framfor alt knyttet til Gaula og flommarkene langs denne. Flommarkene langs Gaula er av nasjonal og antagelig også internasjonal naturverdi, og kjerneområdet for disse strekker seg inn i undersøkelsesområdet. Spesielt arealene sør for Melhusbrua er her viktige.

Verdien av flommarkene langs Gaula må vurderes som stor til svært stor, mens arealene utenfor denne sona ikke er av mer enn middels naturverdi. Se vedlegg *Rapport 2017-26, Naturmangfoldkartlegging*.

Artskart (artsdatabanken.no) viser mange observerte arter innen planområdet, fugler, og flere kjuker og sopper. Disse er fortrinnsvis observert langs Gaula, men også ved plener og trebevokste områder i sentrum. Alm finnes helt nord i området, langs Gaula.



Utklipp fra artskart, artsdatabanken.no

Planen viser hensynssoner med tilknyttede bestemmelser for de viktigste områdene for naturmangfold innen planområdet, jf. Rapport 2017-26, Naturmangfoldkartlegging.

Folkehelse

Tiltak som kan fremme befolkningens helse er viktig i planarbeidet. Relevante tema er: forhold for gående og syklende, friluftsliv, grønnstruktur, idrett, uterom, barn og unges interesser, samt et trygt lokalsamfunn med lyssetting og gode møteplasser. Sosiale møteplasser som stimulerer til deltakelse i kulturlivet og frivillig arbeid, samt ulike kulturelle tilbud og arrangement er viktig for folkehelsen. I tillegg sees det på mulig forurenset grunn, luftforurensning og støy innenfor planområdet.

Forhold for gående og syklende

For å forbedre forholdene for gående og syklende innenfor sentrum er det behov for et oppgradert og sammenhengende gang- og sykkelnett som en indre ringrute i tettstedet jfr. konsept 1. Systemet skal binde sammen øst og vestsiden av Gaula. Ny g/s bru over E6 og Gaula vil gi en god kopling mellom skoleområdet/Gimseområdet og øvrige sentrum.

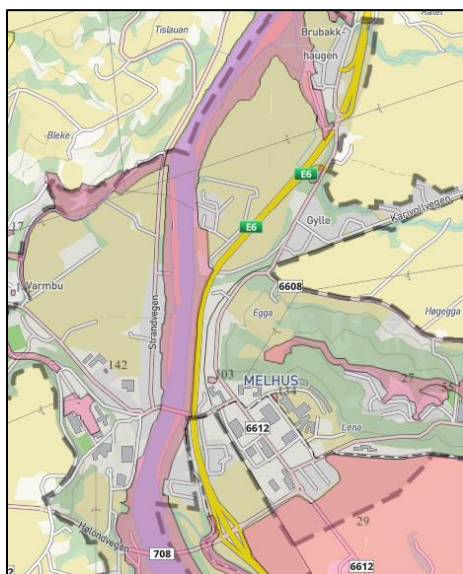
Planforslaget viser nye sammenhengende g/s system, og det er satt krav om lyssetting.

Dette systemet skal også knyttes enda bedre opp mot turstier i fremtiden, slik at det kan gås flere rundturer på en enklere måte.

Friluftsliv

I 2015 ble det foretatt friluftslivkartlegging i hele Melhus kommune. Areal registrert innenfor planområdet vises i kartet under.

Disse arealene er vist som LNF, grønnstruktur eller idrett i kommuneplanens arealdel. Gaula er også viktig for friluftslivet, både for rekreasjon og fiske. Melhussletta turstier, med folk i form løype, ligger inntil planområdet.



Registrerte viktige friluftsområder innenfor planområdet.

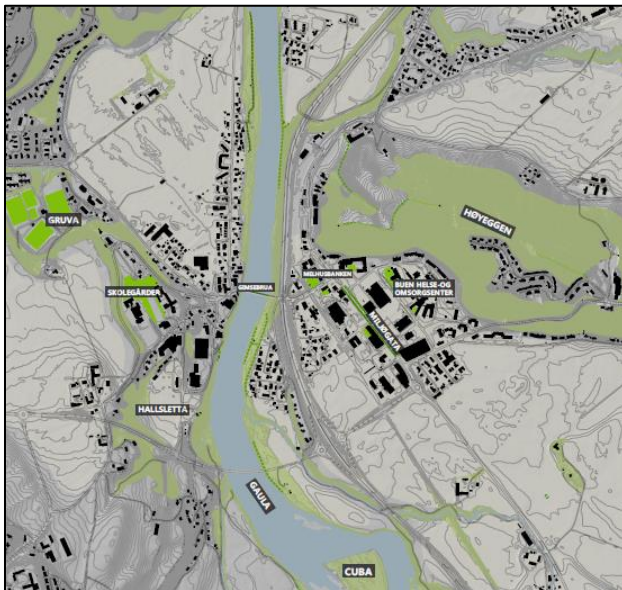


Behov for en pen ny gangbru over Loddbekken, for å knytte turvegnettet langs Gaula sammen, og gjøre det tilgjengelig for alle

Friluftsområdene ivaretas gjennom planforslaget. Stikoplinger ivaretas, med regulerte offentlige turstier i planen, som skal henge sammen med dem utenfor planområdet. Det settes krav om universell utforming av tursti langs Gaula, ved sentrum øst, mellom Gimse bru og Melhusbruen. Fra rådhuset og opp til turstier på Meeggen foreslås det en ny kopling – her kan mulig etableres en «folkehelse-trapp.» som trimmulighet.

Grønnstruktur

Det er lite opparbeidet grøntareal i sentrum av Melhus. De grønne områdene i sentrum består i hovedsak av private hager og restareal. Det er også grønne belter langs Gaula og på Meeggen. Det er sett på viktige landskapsrom og byrom i stedsanalyse og byromsanalyse.



Det er viktig at grønnstrukturen beholder koplingene ut av planområdet.

Planen foreslår turstier, grønnstruktur, parker og flere byrom/torg med mulighet for grønne innslag. (trær/busker, blomster) samt vannelementer. Det er satt krav gjennom bestemmelsene. Øvrige/tilgrensende områder reguleres som LNFR.

Idrett

Det er i dag idrettsanlegg i Gruva, og ved skoleområdet på vestsiden av Gaula.

Anlegg for uorganiserte aktiviteter og lek er etterspurt. Det kom mange innspill med ønsker om lekeområder, aktivitetsparker, skøytebane, turstier, klatring og parkområder under arrangementet «Fremtidens sentrum». En viktig del av å tilrettelegge for bedre folkehelse er å sette av arealer hvor det kan drives sport og lett mosjon.

Idrettsområdet videreføres i planen. Skoleområdet på vestsiden av Gaula skal utvikles med flere muligheter for aktiviteter. Det er satt krav om egen detaljplan for skoleområdet. Park med mulighet for aktiviteter foreslås på Gaulas østside. Ved foreslått områdelekeplass ved Rådhuset er for eksempel det mulighet for å etablere utendørs klatrevegg og en «folkehelse-trapp» fra sentrum og opp til turstier på Meeggen/Høyeggen. Innenfor Gimsøyen-området foreslås områdelekeplass med

dam/skøytebane. Det er også muligheter for å etablere klatrevegg, mindre vannspeil eller lignende innenfor andre byrom/torg som avsettes i planen.

Idrettshaller

Kommunestyret har vedtatt bygging av idrettshall med to flater. Dette vil sannsynlig medføre økt behov for parkering. Plassering av flatene er utredet i samarbeid med fylkeskommunen som et grunnlag for detaljregulering av skoleområdet på vestsiden.

Det er satt krav om detaljregulering av skoleområdet, plassering løses i detaljplanen. Det er bestemmelser om parkering.

Svømmehaller

For kommuner i størrelsen 13 000 – 25 000 innbyggere stipuleres det et behov for to 25m svømmebasseng ifølge norsk svømmeforbund. Melhus kommune har per i dag 4 mindre basseng. Disse anleggene er på grunn av sin størrelse svært begrenset i forhold til antall besøkende de kan ta i mot. Anleggene egner seg hovedsakelig til opplæring og/eller terapi. Denne type basseng fungerer best som støttefunksjon i et vanlig 25m anlegg. Et rent 25m anlegg uten tilleggsareal vil fungere mer som et rent idrettsanlegg med de følgende dette får for besøksfrekvensen.

Plassering av et 25m basseng bør ikke låses til kun plassering på dagens skoleområde. Det er vurdert at ved eventuell fremtidig ombygging av den eldre bygningsmassen til Buen omsorgssenter kan det være en mulighet med svømmehall der. Dette er meget sentralt i sentrum, og fortetningspotensialet på tomten er betydelig.

En annen mulig løsning er å benytte arealer ved Tambartun, hvor det også er fortetningspotensial. Tambartun ligger utenfor områdeplanens avgrensning, men i et av mest befolkede områdene rundt sentrum (Gimse /Brekås), med gode bussforbindelser, og med nærhet til blant annet folkehøgskole og barneskole/barnehager som mulig vil være en del av brukermassen.

Ved eventuelt privat initiativ kan det finnes andre løsninger – dette avhenger av om noen ser behov og potensial, eller ønsker å inngå et samarbeid med kommunen, innenfor sine respektive arealer. Svømmebasseng er meget dyre i drift og besøkstall utgjør en viktig bestanddel i vurdering av økonomien knyttet til drift og investering. Besøkstall er videre knyttet til plassering og sambruk. Det er sannsynlig at basseng som knyttes til øvrige private eller offentlige funksjoner som for eksempel kjøpesenter eller kulturhus har bedre besøkstall enn «rene idrettsanlegg».

For å fastslå Melhus sitt behov trengs kartlegging av hvilke behov svømmeanlegget skal tilfredsstille i befolkningen. Det må planlegges hvordan man kan mobilisere de brukergruppene svømmeanlegget skal skreddersys for. Prisen man tar for bruk er av avgjørende betydning og bør legges til grunn for et denne type prosjekt. Det bør foreligge en behovsanalyse.

Dette regnes ikke som en del av områdeplanarbeidet som ser mest på fysiske forhold /egnethet på arealer.

Innenfor sentrum kan Buen være et aktuelt sted for svømmehall, når eldre bygningsmasse ombygges. Et alternativ er Tambartun, som ligger utenfor områdeavgrensningen. Dersom rådhuset ombygges i fremtiden kan det også være en mulighet i tiknytning til rådhuset/ kulturhuset. Rådhusomtten har potensial.

Barn og unges interesser

Arealer for idrett og friluftsliv, og uteområder/lekeområder er viktig for barn og unge og vises i planforslaget. Trygg skoleveg og generelt gode gang og sykkelforbindelser er også viktig.

Et attraktivt sentrum for denne gruppen handler også om møteplasser, og da spesielt tilrettelagt for kulturell aktivitet.

Nye møteplasser; områdelekeplasser, nærlekeplasser og torg, samt turveger med mulighet for benker og opphold er vist i planen. Planen gir rom for eksempelvis kafe ved torget i sentrum. Det er avsatt areal til nye barnehager og til ny barneskole. Det er bestemmelser i planen om varierte boligstørrelser i detaljplaner. På Gimsøyen er det mulighet for konsentrert småhusbebyggelse.

Kulturarenaer

Kulturarena er en fysisk møteplass der kunst og/eller kultur skapes, utøves, formidles, oppleves og deles. Arenaer for scenekunst, musikk, film, kunst, litteratur, øvingsrom, kirker, fritidsklubber, forsamlingslokaler og skoler faller inn under dette. Det kan være både offentlige og privat eide kulturarenaer.

Kulturhus

Kulturhus vil kunne bidra til en positiv sentrumsutvikling, og aktivitet i sentrum.

En utredning utført i 2016 - *vedlegg Melhus kultursal mulighetsstudie*- viser at potensialet i området rundt rådhuset er stort for tilrettelegging av ytterligere kulturfasiliteter i tilknytning til rådhuset. En løsning med delvis riving/delvis nybygging anbefales i mulighetsstudien fremfor å bygge nytt på annen tomt.

Områdeplanarbeidet tar ikke stilling til den nøyaktige utforming av bygningsmassen, eller nøyaktig plassering. Det vises til mulighetsstudien, det er nok areal ved rådhuset til å kunne utvikle et kulturhus. Det kreves en velfungerende infrastruktur med blant annet vringlearealer, varelevering og lett tilgang til parkering og kollektivtilbud. Rådhusets plassering midt i sentrum er god. Parkering må også her kunne løses under bakken/ i fellesanlegg i fremtiden. For eksempel i kombinasjon med skysstasjonen, som ligger tre minutters gange unna. Samarbeid om parkering med private aktører er også en mulighet. Plassen foran kulturhuset/rådhuset vil annonsere ankomsten til sentrum nordfra og være Melhus storstue. Denne bør opparbeides med pent dekke, ha et grønt preg og møblering/benker. Se vedlegg byromsutredning.

Planen anbefaler at rådhuset kan videreutvikles også som et kulturhus. Det er satt bestemmelser om mulighet for kulturhus. Det må detaljreguleres, plassering må også vurderes gjennom en detaljplanprosess. Et eventuelt kulturhus er avhengig av fremtidige bevilgninger.

Ungdomshus

Ungdommer, og spesielt ungdomsrådet har kommet med ønsker om et eget ungdomshus.

Ungdommene har behov for å være et sted hvor de kan treffes, spille spill, høre musikk, eller utføre forskjellige aktiviteter.

Det er mulighet for etablering av ungdomshus flere steder innenfor planområdet – planen styrer ikke dette. En mulighet er for eksempel å utvikle noe sammen med kulturskolen når skoleområdet detaljreguleres. Eller til rådhuset/kulturhuset. Ungdomshus er avhengig av bevilgninger/andre midler og konkrete initiativ.

Sagasenter

Det har kommet flere innspill med ønsker om bygg som tilrettelegger for formidling av kommunens historie, med spesiell vekt på sagatematikk. Dette dreier seg både om langhus, museum og historisk senter.

Det er entusiasme rundt merkevaren *sagakommunen*, og det er ønsket om å konkretisere merkevaren i en eller flere fysiske attraksjoner. Det er mulig behov for et bygg hvor det også kan være utstillinger. Melhus kommune samarbeider med lag og foreninger, samt profesjonelle aktører som f.eks. NTNU vitenskapsmuseet, som ønsker å ivareta sitt distriktsansvar innen formidling. Pr. i dag er det ingen mottak for denne typen aktører. Det er ingen konkrete planer i dag.

Planen gir muligheter innenfor eksempelvis Gimsøyanområdet, skoleområdet/Monstufleta, ved Melhusstunet eller ved park ved Gaula. Et konkret tiltak krever i så fall detaljplan.

Utearenaer

I tillegg til bygg tilrettelagt for kultur har Melhus også behov for utearenaer tilrettelagt for kulturaktivitet. Aktiviteter som julemarkedet, Sagauka og Melhusfestivalen har behov for arenaer med publikumskapasitet. Det er også behov for teknisk infrastruktur i tilknytning til aktuell plasser/arena som kan takle spel og popkonserter. Det er også viktig å kunne lokalisere et handelsmarked i tilknytning til andre møteplasser.

Kommunen arbeider med en fast trase for *sagastien*, som til nå har bestått av enkelte punkter å besøke. Det er behov for et definert startpunkt i området ved Monstufleta, universelt utformet og med tilgang til parkering.

Det er satt av areal til handelstorg i planen med tilknyttede bestemmelser. Flere byrom/torg og noen parker er vist i planen, med tilknyttede bestemmelser. Scene eller amfi kan etableres innenfor disse, eller innenfor skoleområdet.

Det er laget bestemmelser med krav om starten på Sagastien innenfor skoleområdet. Skoleområdet har krav om detaljplan.

Trygt lokalsamfunn

Generelt beskrevet vil folketomme områder uten særpreg, preget av forfall, eller med lite lys, være arenaer for mulige kriminelle handlinger eller lovbrudd/innbrudd.

Eventuelle manglende møteplasser i et tettsted reduserer også muligheten for at innbyggere blir kjent med hverandre og hindrer dermed en uformell sosial kontroll av ulike typer uønskede handlinger.

Melhus sentrum er i utgangspunktet en del av et større tettsted hvor mange kjenner hverandre, og flere kjenner god (familiær) tilknytning til stedet. Dette legger til rette for at det er sosial kontroll, men både voksne innbyggere og skolebarn har påpekt at sentrum har mye åpne parkeringsareal, få møteplasser, og at sentrum mangler aktivitet, spesielt om ettermiddagen. Sentrum er stille på kvelder og på søndager. Det mangler tilbud for ungdommer og barn i sentrum. Med en kombinasjon av manglende lyssetting flere steder, folketomme plasser og lite opparbeidet grønt, finnes det rom for forbedringer slik at sentrum kan være enda tryggere, og attraktivt for alle.

Det er et pågående prosjekt med lyssetting av sentrum, uavhengig av planarbeidet.

Planen legger til rette for flere møteplasser, torg, park, områdelekeplasser og lyssetting av gang/sykeltraseer. Parkeringsareal på bakken vil over tid bli erstattet med bebyggelse, samt møteplasser. Det er krav om parkering under bakken og i anlegg. Det stilles krav i bestemmelsene om redegjørelse for estetikk i detaljplaner.

I bestemmelsene stilles krav til aktive fasader i sentrumsområdene, dvs. utadrettede funksjoner i 1. etg., og dører og vinduer ut mot gateplanet.

Handel, kontor og service

Omsetningen i Melhus er lavere enn kjøpekraften, ved at det blir det omsatt for mindre pr. bosatt i kommunen enn snittet for Sør-Trøndelag fylke. En underdekning i Melhus betyr at befolkningen reiser ut av kommunen for å foreta deler av sine innkjøp. Dette gjelder alle varegrupper, selv om en relativt stor del av dagligvarene handles lokalt.

Det er en overordnet målsetning for planarbeidet at sentrum skal framstå som et attraktivt handelssentrum med et variert tilbud.

I prosent har omsetningen i Melhus kommune og Melhus sentrum styrket seg i forhold til Trondheim og Tiller den siste 10-års perioden. Økningen har først og fremst kommet innenfor dagligvarehandelen, og i mindre grad innenfor utvalgsvarer.

Handelsanalysen (vedlegg) viser at befolkningsøkningen frem mot 2026 vil gi et potensial for en økning i handelsareal på i underkant av 3.000 m². Vekst i kjøpekraft som følge av generell velstandsøkning i samme periode kan gi et ytterligere potensial for økning i handelsareal på 5.500 m².

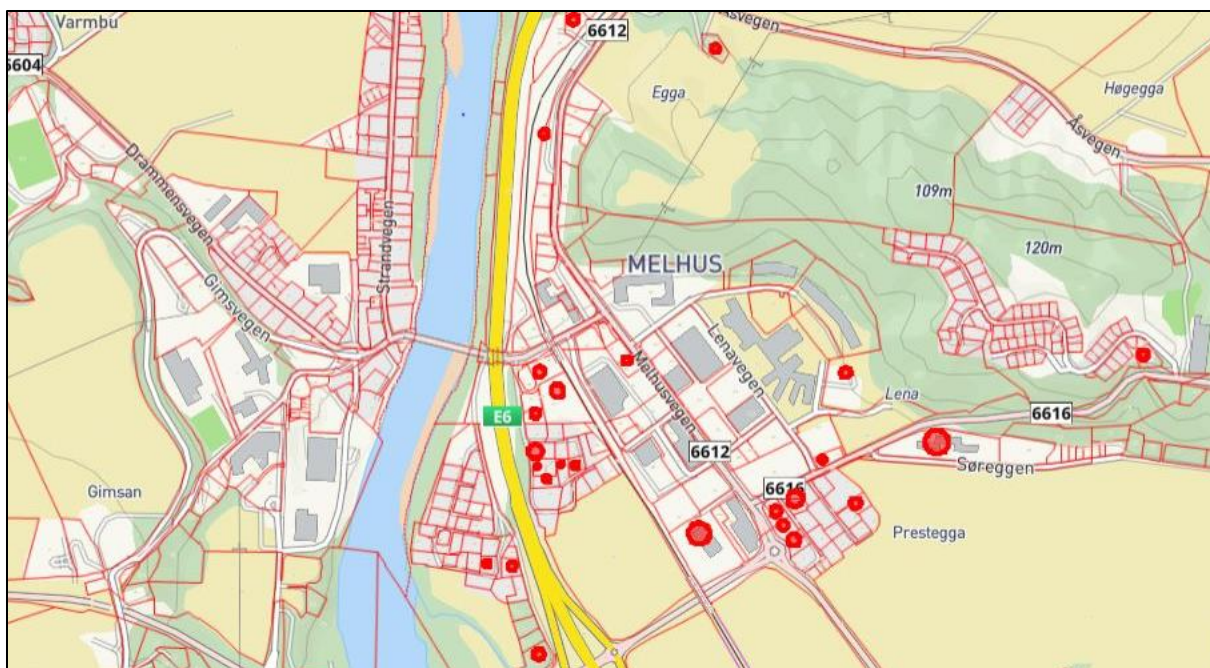
Dersom Melhus sentrum tar opp konkurransen med Trondheim og Tiller og legger til rette for full egendekning av handel i kommunen, kan jf. handelsanalyse bygges ytterligere 13.000 m² handelsareal. Mulighetene for å lykkes med en slik satsning er svært usikre, men et utvidet handelstilbud i et attraktivt sentrumsområde med et godt lokalt tilbud av service og andre tilbud, burde ha potensial for å utjevne handelsbalansen noe.

Planen legger til rette for en styrking av sentrum med tilrettelegging for flere arealer med sentrumsformål (forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning, hotell, bolig), og en økning av attraktivitet for sentrum med gode uterom, og parkering i anlegg/under bakken. Planen setter krav til aktive fasader på 1. plan og krav til innvendig høyde for fleksibilitet i første etasje. Tilrettelegging for gående og syklende, og flere boliger, kan også øke attraktiviteten og kundegrunnet.

Forurensset grunn

Det finnes én registrert lokalitet for forurensset grunn i miljødirektoratets base om forurensset grunn innenfor planområdet. Merradalen - lokalitetstype kommunalt deponi. Det er registrert Arsen og PAH-16. Påvirkningsgrad registrert i basen: Akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk.

Forskrift om begrensning av forurensning (1981) omhandler i kapittel 1 hvordan motvirke fare for forurensning fra nedgravde oljetanker, og gjelder i hovedsak tanker med kapasitet til å oppbevare mer enn 3200 liter olje. Innenfor planområdet er det registrert, gjennom en kartlegging i 1996, 25 nedgravde oljetanker (se illustrasjon under), den største tanken har kapasitet på 6000 liter. Tankene er fra 1970 -1996, og kan utgjøre en forurensingsrisiko, da levetiden på slike tanker er rundt 30 år.



Det ble ikke gjennomført kartlegging på vestsiden av planområdet, på Brubakken eller Karivollen. Landbrukstanker var heller ikke med i kartleggingen, slik at antallet oljetanker innenfor planområdet kan være en del større. Det finnes oljeutskillere ved flere næringsaktiviteter i Melhus sentrum, spesielt knyttet til verkstedsvirksomhet.

Det settes krav i bestemmelser/vilkår for gjennomføring av tiltak at det fremlegges dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset, eller alternativt at det legges frem en tiltaksplan for opprydding, i tråd med forurensningslovverket.

Støy og luftforurensning

Støy:

E6, Trønderbanen, samt fylkeveger, er de største kildene til støy innenfor planområdet. For E6 finnes eksisterende støysonekart som kommunen benytter i sin GIS-løsning. Det er også laget nye kart i forbindelse med ny del av E6 forbi sentrum. Det er utarbeidet en egen støyrapport for områdeplanen, se vedlegg *Områdeplan Melhus støyrapport*. Se også eget temakart for støy i rapporten.

Planen har bestemmelser om støyfølsom arealbruk, med henvisning til retningslinjer for støy, som skal følges ved alle nye tiltak. Plankartet viser byggegrensener mot støykilder (E6, jernbane, fylkesveger).

Luftforurensning:

Kommunen har ikke målestasjoner for luftforurensning. Trafikk på E6 er den største kilden til luftforurensning innen planområdet (partikler, vegstøv, eksos etc.). For øvrig skaper også biltrafikken langs fylkesvegene i tettstedet luftforurensning. God plassering av bebyggelse vil minske risikoen for

eventuelle helseproblemer. Beplantning langs veger kan også redusere støvforurensning fra veger og biltrafikk.

Kommunen mottar årlige klager på at det blåser støv fra grusuttak fra Sjøberg, også inn mot sentrum. Tiltak mot dette løses som regel av andre ting enn via sentrumsplan (vanning av grustak, feiing, beplantning etc.).

Det reguleres flere nye løsninger for gående og syklende, g/s veger, fortau og sykkelfelt. I tillegg til forventet bedre kollektivtilbud fremover kan dette være med å minske lokal biltrafikk innen området, ved at det bedrer mulighetene for å velge gåing/sykling til fra kollektivknutepunkt, idrettsområder og skoler/barnehager, samt arbeidsplasser.

Planen har også bestemmelser om luftforurensning og beplantning.

Samferdsel

Buss

Melhus sentrum betjenes av flere bussruter. Se vedlegg *trafikkanalyse* for beskrivelse av antall ruter og avganger.

Fra skystasjonen over Brubakk mot Trondheim er det 9 avganger pr time i rush, og 3 utenom rush. På vestsiden ved Brekkåsen er kollektivtilgjengeligheten og busstilbudet meget godt, spesielt i rushtid. Østover fra sentrum til Løvset er kollektivtilbudet lavt. Det kjøres kun morgen/ettermiddag. Nordvest i områdene Varmbu og Gimsøya er det ikke noe kollektivtilbud i dag.

Rutetilbudet fra Brekkåsen forbedres med ytterligere avganger av det nye ruteprosjektet hos AtB, i tilknytning til superbussprosjektet i Trondheim.

På kollektivåren gjennom Melhus sentrum øst via Melhusvegen og nordover i planområdet finnes fire holdeplasser for buss; Melhus skystasjon, Melhus sentrum, Gylle og Brubakken.

For å tilrettelegge for et fremtidig busstilbud viser plankartet nye bussholdeplasser innenfor Gimsøyanområdet. Det er rekkefølgekrav i bestemmelsene om etablering av nye busslommer. Ved skystasjonen er det regulert kollektivknutepunkt. Eksisterende busslommer i sentrum vises i plankartet.

Jernbane

Jernbanen/trønderbanen ligger med ett spor igjennom hele sentrumsområdet, mellom E6 og Melhus sentrum øst. Melhus skystasjon er et viktig knutepunkt for reisende med tog og buss, og har en sentral plassering i sentrumsområdet. Her finnes det pendlerparkering for bil og sykkel.

Melhus skystasjon betjener togrute 21 Oslo – Trondheim, 25 Oslo – Hamar – Røros – Trondheim og 26 Steinkjer – Trondheim. Trønderbanen Steinkjer – Trondheim har i rush to og utenom rush én avgang pr. time i hver retning. Trondheimsregionen har visjoner om økt frekvens på togavganger og to spor på jernbanen.

Det er utarbeidet en mulighetsstudie for stasjonsområdet – se eget vedlegg -, som viser hvordan stasjonsområdet kan utvikles med parkering under bakken, bedre tilrettelegging for buss, godt byrom mv.

Planen regulerer stasjonsområdet ihht til mulighetsstudien. I fremtiden kan det bygges tettere opp rundt kollektivknutepunktet, etableres p-anlegg både for biler og sykler (sykkelhotell) og etableres et byrom for å gjøre knutepunktet attraktivt for reisende, og for andre som oppholder seg i sentrum. Det er bestemmelser høy utnyttelse, om parkering under bakken/i anlegg, samt sykkelhotell, og gang/sykkelløsning som henger sammen med resten av sentrum.



Utklipp fra mulighetsstudie stasjonsområdet

Gang- og sykkelvegnettet

Eksisterende infrastruktur for myke trafikanter består av fortau eller gang-/sykkelveger, og det finnes ikke egen infrastruktur for syklende. Gaula, E6 og jernbanen er barrierer for gående og syklende mellom sentrum øst og vest. Myke trafikanter kan i dag krysse mellom øst og vest via fortau på Gimse bru og under underganger under E6 og jernbanen (kun ett krysningspunkt). Det finnes fortau flere steder både på øst og vestsiden av sentrum, men tilbudet er mangelfullt.

Planen viser flere nye gang – og sykkelveger samt fortau innenfor planavgrensningen, og det er satt rekefølgekrav om opparbeidelse av disse, samt lyssetting.

Områdeplanen foreslår å skille gående og syklende i Melhusvegen, for å kunne legge til rette for hovedsykkelruten mot Trondheim, og for god fremkommelighet i sentrum - både fra satelittbebyggelsen rundt sentrum, samt fra sentrumsbebyggelsen - frem mot skysstasjonen.

Snarveger

Snarveger kan variere i lengde fra et par meter over en grøftkant, til flere kilometer. Snarveger fungerer som et supplement til resten av gangnettet, og bidrar til effektive og raske gangforbindelser (definisjon Statens vegvesen 2012). Snarvegene er viktige ferdselsårer i nærmiljøet, og bidrar til å binde sammen områder og lage et gangveinnettverk med flere valgmuligheter. Snarveger internt i

områder eller mellom utbyggingsområder forsømmes ofte når områder reguleres. Snarvegene blir ikke godt nok ivaretatt i Melhus sentrum i dag.

I bestemmelsene er det satt krav om sikring/regulering av snarveger i alle nye detaljplaner - internt i områder- og mot tilgrensende områder/kvartaler.

Kjøreveger

Dagens trafikksituasjon

Hovedveger:

E6 går parallelt med Gaula, på østsiden av elva, med kobling mot fylkesveger og lokalvegnett i toplanskryss på sørsiden av Melhus sentrum.

Fylkesveg 708 Hølundvegen, og fylkesveg 6612 Melhusvegen, er hovedveger i henholdsvis vest-øst retning og nord-sør retning. Samlevegene mater ut til boligområdene. Et overordnet bilde av dagens veg- og gatestruktur er vist i *vedlegg trafikkanalyse s. 7-8*.

Fremtidens trafikksituasjon

Hovedveger:

Som grunnlag for vurderinger av trafikksystemet ble det gjennomført nye trafikktegninger. Et oppdatert datagrunnlag ble innhentet gjennom supplerende registreringer i form av radartegninger på strekninger, korttids videoregistreringer og manuelle korttidstegninger i kryssområder. Det er laget kart som viser ÅDT i 2017 og vist andel tungtrafikk i prosent, se *vedlegg trafikkanalyse*.

Med utgangspunkt i de tiltak som er beskrevet i trafikkanalysen er det laget et forslag til overordnet vegnett for planområdet. Det er i trafikkberegningene ikke tatt hensyn til at noen utbyggingsområder vil gi mer trafikk, og det er heller ikke hensyntatt målsetningen om nullvekstmål for biltrafikken (jf. Nasjonal transportplan/byvekstavtale) eller økt andel miljøvennlige transportformer i fremtiden. Årsaken til at det ikke beregnet turproduksjon for hvert enkelt delområde skyldes usikkerhet i hva som vil bli bygget, og i hvilket omfang det eventuelt vil bli bygget innenfor et såpass stort område. Dette er markedsstyrt. Beregning av turproduksjon krever arealtall for boliger og næringsvirksomhet, hvor det spesielt for næringsvirksomhet er et veldig stort spenn i turproduksjonen, avhengig av hvilken type næringsvirksomhet som kommer.

De beregnede trafikk tallene for 2037 er en fremskriving av dagens trafikk tall basert på generell fylkesvis vekst i biltrafikken. Trafikk tallene er derfor usikre, og er i første rekke et grunnlag for støyberegninger. Samtidig gir tallene enn viss forståelse av omfanget av fremtidig biltrafikk. Med utgangspunkt i de beregnede trafikk tallene er det ikke grunnlag for å forvente vesentlige kapasitetsproblemer på vegnettet i Melhus, selv om det i korte perioder vil kunne oppstå kø og forsinkelser i kryssområdene lokalt inne i sentrumsgatene. Dette må forventes i et bymessig utbygd område.

Planen viser nye hovedveger, spesielt på Gimsøyen området, hvor Drammensvegen og Strandvegen også foreslås stengt for å bedre trafikkbildet i krysset (ny rundkjøring) ved Rema. Det vil gi forbedringer for gående og syklende, og en ny hovedveg (fv) inn mot krysset, for kjørende inkl. buss. En mulig fremtidig kryssing av Gaula i nord er vist med hensynssone. Det er krav om detaljplan.

Trafikksikkerhet fremover

I vedlegg *Trafikkanalyse* vises ulykkesstatistikk for de siste 10 årene (2007-2016) for Melhus innenfor avgrensingen i områdeplanen. Det er registrert én ulykke med alvorlig skade, og 24 ulykker med lettere skadde personer. Registeringene viser ingen spesielt ulykkesutsatte steder eller strekninger innen planområdet.

Planen viser mange nye g/s veger, noe som vil forbedre tryggheten for myke trafikanter, og gjøre de nye byggeområdene trygge. Det stilles rekkefølgekrav i bestemmelsene om opparbeidelse av g/s vegene. Det stilles krav om lyssetting. Planen viser også tryggere løsninger for gående og syklende inn mot/rundt skoleområdet, som skal detaljreguleres.

Parkeringsløsninger i fremtiden

Pr i dag er det tilgjengelig ca. 1300 p-plasser på bakkeplan i Melhus sentrum. Det er mye sentrumsareal (ca. 40 daa) som benyttes til overflateparkering i dag. Det er ønskelig å få flere til å benytte kollektivløsninger, for å få ned bilandelen innen Trondheimsregionen, dette er i tråd med eksisterende statlige forventninger til arealbruk, og også i tråd med en mulig fremtidig byvekstavtale. Bakkeareal i sentrum bør også utnyttes til fortetting, i tråd med intensjoner om å spare dyrket mark.

Det er laget ny p-norm til planen, med lavere krav til boligparkering enn det som har vært før. Parkering skal også i større grad skje under bakken i fremtiden. Det er krav om dette. Normen inneholder en frikjøpsordning hvor utbygger kan søke om frikjøp dersom det ikke er mulig å innfri parkeringskravet.

Trondheimsregionen/byvekstforhandlingene drøfter pr. 2019 om det bør være lik parkeringspolitikk i hele regionen.

Offentlig infrastruktur i grunnen

Ledningsnett

Saneringsplanen utarbeidet av Asplan Viak viser at det er cirka 5.2 km av nettet i Melhus sentrum som er klassifisert med akutt saneringsbehov (av totalt 76 km ledningsnett innenfor planområdet). Mesteparten av disse ledningene er asbest-sementledninger og gamle betongledninger (fra før 1970). Totalt 7.8 km av ledningsnettet i Melhus sentrum bør skiftes ut før 2030. Totalt har 47 traseer/områder blitt identifisert. Det er gjort en tiltaksprioritering, se vedlegg *Saneringsplan*.

Vannforsyning

Vannforsyningen til Melhus kommune er fra MeTroVann, med kildene Benna og Jonsvatnet. Det er Trondheim kommune som drifter vannbehandlingsanleggene. Melhus kommune har ansvar for vannforsyning fra MeTroVann-hovedvannledningen.

Hovedledning som forsyner Melhus sentrum med vann er av dårlig kvalitet, og er et svært kritisk punkt i store deler av planområdet. Det jobbes med en ny trase og oppgradering av hovedforsyningen. I planområdet er det noen hovedvannledninger som må oppgraderes, delvis pga. ledningskvalitet og delvis pga. for liten dimensjon. Vannettmodellen for hele Melhus kommune skal oppdateres, slik at det er mulig å gjøre beregninger for konsekvenser for nye tiltak i planområdet.

Det er satt rekkefølgekrav i planen om utbedring av hovedvannledning.

Brannvannsdekning

Brannvannsdekningen innenfor planområdet er i dag tilfredsstillende. Det må gjøres beregninger for hele planområdet for å se konsekvensene av alle tiltak som er ønsket utført. Hvert enkelt tiltak må ta vurdering for sitt område utfra en helhetlig modell.

Spillvann

Spillvann i planområdet tilhører Varmbo avløpssone. Hovedrenseanlegget er lagt ned, og spillvannet håndteres i dag ved pumping fra Hølbekken APS og til Trondheim, hvor det renses ved Høvringen RA.

Spillvannsnettet i planområdet er modellert for å få et inntrykk av kapasitetsutnyttelsen. Denne modellen viser Melhus sentrum vil avlastes når spillvann fra Løvset føres til Jagtøya via Kvammen. Delstrekk i sentrum har likevel en begrenset restkapasitet, noe som medfører at disse bør oppgraderes før nye tiltak kan tillates. I saneringsplanen er det vist til tiltak som må gjennomføres samt behov for videre undersøkelser av nettet. Se eget vedlegg, saneringsvurderinger Melhus sentrum.

Det er satt rekkefølgekrav i planen om utbedring av spillvannsledninger.

Overvann

Hovedledningene for overvann i Melhus sentrum har delvis god kapasitet. Det er likevel behov for å tenke blå grønne faktorer og lokal fordrøyning av overvann for å kunne håndtere krav om klimatilpasning. Deler av overvannsnettet i planområdet må oppgraderes.

Flomveikart bør utarbeides slik at naturlige flomveier vises og ivaretas. Det er laget et notat om overvann og klimahåndtering i Melhus sentrum, se eget vedlegg.

Det er satt rekkefølgekrav i planen om overvannsløsninger.

Energiforsyning

Det finnes store grunnvannsforekomster under Melhus som kan være egnet som energiresurs. Dette har vært utredet over flere år gjennom ORMEL-prosjektet. Det er laget en egen rapport om energiforsyning til områdeplanen, se vedlegg *Termisk energiforsyning Melhus*. Rapporten sier også

litt om andre energikilder. Melhus kommune fortsetter arbeidet med å se på løsninger for et felles energianlegg med utgangspunkt i grunnvannsforekomsten.

Det er bestemmelse i planen om tilknytning til fjernvarme.

Bredbånd og IKT

Det er enkelte mangler på bredbånds/fiber-nettet i sentrum. Det bør også legges trekkør i alle traseer for VAO, slik at kapasiteten kan økes/utvides ved behov.

Det er bestemmelse i planen om at trekkør skal legges samtidig med VAO.

Sosial infrastruktur

Skole

Kommunestyret har vedtatt å bygge ny Gimse barneskole på grunn av skolens tilstand. Videre har kommunestyret vedtatt at det skal bygges med kapasitet til 550 elever. Med utgangspunkt i prognoser fra 2017 vil nedre Melhus ha dekket behovet de nærmeste 30-40 år. Det legges opp til en endring av opptaksområdene (skolekretser) innen planområdet, for å sikre god utnyttelse av den nye kapasiteten. Dette kan medføre økt trafikk ved skoleområdet på vestsiden.

Videregående skole skal også utvide kapasiteten på sikt, det pågår et samarbeid med fylkeskommunen om utnyttelse av hele skoleområdet på vestsiden av Gaula.

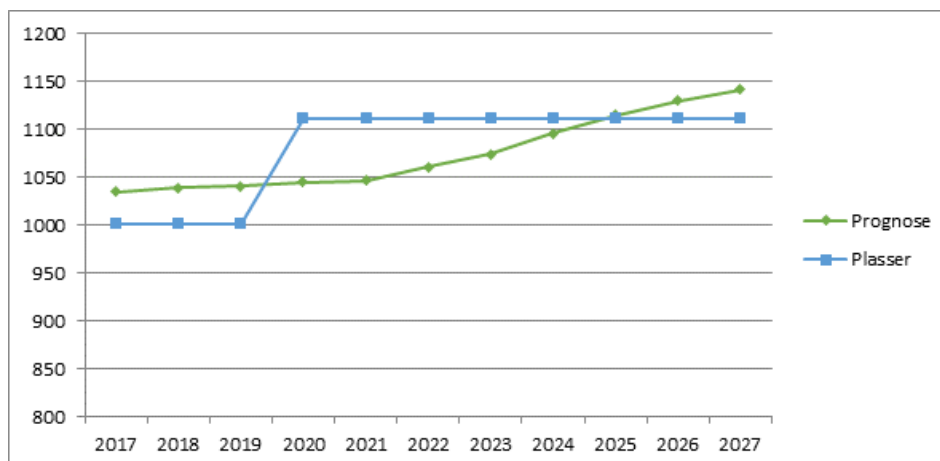
Prognosene for ungdomstrinnet viser relativt liten endring, en utvidelse av kapasiteten er utredet tidligere, og kan enkelt gjennomføres ved en ombygging av skolens nordre del.

Planen viser en utvidelse av formål tjenesteyting mot sør. Det er krav om detaljplan for skoleområdet.

Barnehage

I 2020 vil to nye barnehager stå ferdig på Eid og Flå, noe som fører til god barnehagekapasitet i Melhus kommune noen år framover, spesielt i Melhus sør. Pr. i dag er behovet for barnehageplasser større enn kapasiteten i Melhus sentrum, og i området Løvset-Søberg. Det er god kapasitet på Gimse, slik at det totalt er nok barnehageplasser i Melhus. Behovet for barnehageplasser fremover vil være størst i Melhus sentrum/Løvsetområdet. På sikt vil det være behov for nye barnehager i Melhus sentrum, fortrinnsvis på øst-siden. I følge prognoser er det nok kapasitet frem til 2024. For å være i forkant bør ny barnehage stå ferdig i 2023.





Prognose barnetall/kapasitet

I områdeplanen er det satt av areal til barnehage i Melhus sentrum øst ved Pottenområdet, og et nytt areal til barnehage på Gimsøyen området. Strandvegen barnehage må flyttes/rives i fremtiden, dersom det bygges ny fv. Det er også vist areal til erstatning av den. Planen har bestemmelse om at behovet for sosial infrastruktur må utredes i alle nye detaljplaner.

Boliger til vanskeligstilte og omsorgsboliger

Personer med utviklingshemming og utviklingsforstyrrelser

Melhus kommune står overfor en økning i brukere med behov for ulike tjenester tilknyttet bolig de nærmeste årene. Demografien tilsier at det vil bli enda vanskeligere å rekruttere og beholde ansatte med nødvendig kompetanse. Kommunen vil gjennom prosjektet «Hundre år i eget hjem» vurdere mer driftseffektive boligløsninger med fokus på bo- og nærmiljø, god kvalitet og sosial innovasjon. Melhus kommune har arealer til dette for fremtiden, også i Melhus sentrum.

Boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet

Melhus kommune har i perioden 2016 – 2020 en forpliktende samarbeidsavtale med Husbanken. Fokuset i avtalen er innholdet fra strategien *Bolig for velferd*. Melhus kommune har siden 2014 fremskaffet mange nye gjennomgangsboliger, i tillegg til at kommunen bosetter i det private markedet. Melhus kommune vil også innenfor det boligsosiale arbeidet legge vekt på at bolig er et privat ansvar, og bruke de virkemidler kommunen har tilgjengelig. Om Melhus kommune fremover bruker boligutviklingen i samarbeid med det private næringslivet, ser man ikke behovet for å sette av arealer i Melhus sentrum for vanskeligstilte i boligmarkedet. Boliger til vanskeligstilte i boligmarkedet kan fremskaffes langs offentlig kommunikasjon. Ungdom i etableringsfasen defineres ikke som vanskeligstilte i boligmarkedet.

Institusjonsdrift – sykehjem

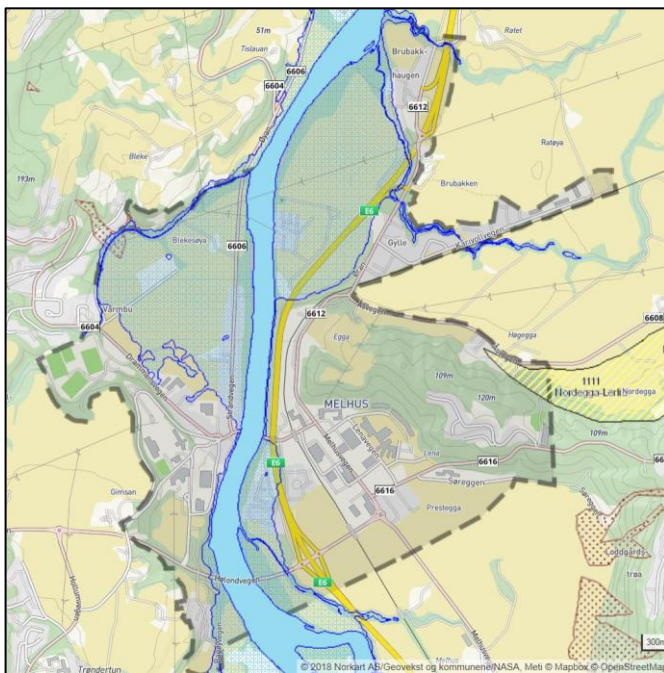
Melhus kommune har i dag 106 sykehjemsplasser, fordelt på 9 korttidsplasser til rehabilitering og gjenvinning av funksjoner, 7 avlastningsplasser og 51 skjermede langtidsplasser og 39 somatiske langtidsplasser. Med en videreføring av dagens dekningsgrad på sykehjemsplasser, vil det i 2040 være et behov for en tilnærmet fordobling av antall sykehjemsplasser. Skal Melhus klare å møte de

framtidige utfordringer på en bærekraftig måte, må kommunen vri innsatsen ytterligere til mer hjemmebasert omsorg og ha riktige tjenester og tilstrekkelig kapasitet i hele omsorgskjeden. For kommunen betyr dette økt satsing på hjemmetjenester, dag- og aktivitetstilbud og flere tilrettelagte boliger med mulighet for heldøgns bemanning. Buen helse- og omsorgssenter har også kapasitet til en utvidelse av antall plasser innenfor eksisterende bygningsmasse, slik at det ikke vil være behov for å avsette eget areal for å bygge nye sykehjemsplasser. Det er viktig at institusjoner er i sentrum, blant annet for bemanning, for brukernes egen behov, og for transport. Arbeidsreiser med kollektivløsninger eller sykkel/gange vil få ned bilbruken.

Områdeplanen har areal til tjenesteyting flere steder- dette er i hovedsak eksisterende institusjoner. Bestemmelsene åpner for å bygge tettere i fremtiden, slik at kapasiteten der er god.

På Gimsøyan er det regulert nye areal til tjenesteyting. Det er behov for ca. 20 daa til tjenesteyting tiltenkt boliger for demente. Det er viktig at denne type tjeneste er lokalisert nært Buen. Det er behov for å flytte eksisterende barnehage i Strandvegen pga. nytt vegsystem og behov for ytterligere en barnehage i området, samlet areal til barnehage på Gimsøyan er ca. 10 dekar. Dette ut fra prognoser.

Samfunnssikkerhet



Illustrasjonen til venstre viser registrerte flom-, kvikkleire- og rasutsatte soner i Melhus sentrum.

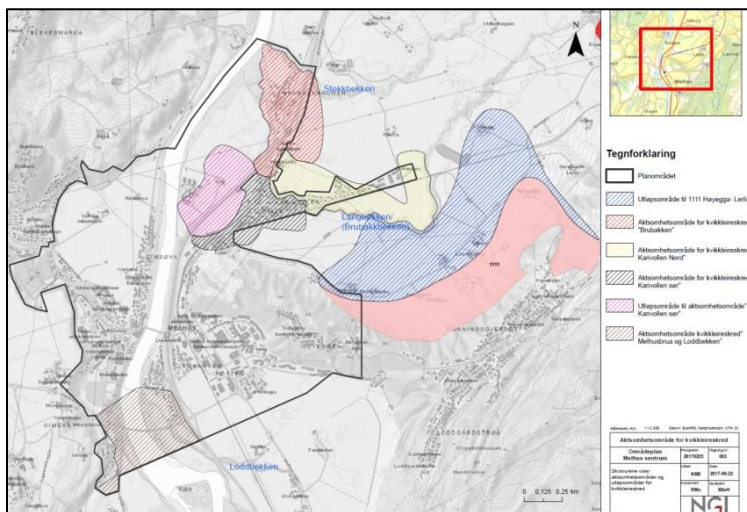
Topografi og grunnforhold varierer mye innenfor planområdet. Elva Gaula som renner gjennom hele planområdet kan forårsake store skader ved flom.

Det er gjort ytterligere kunnskapsinnhenting under planprosessen, presentert under.

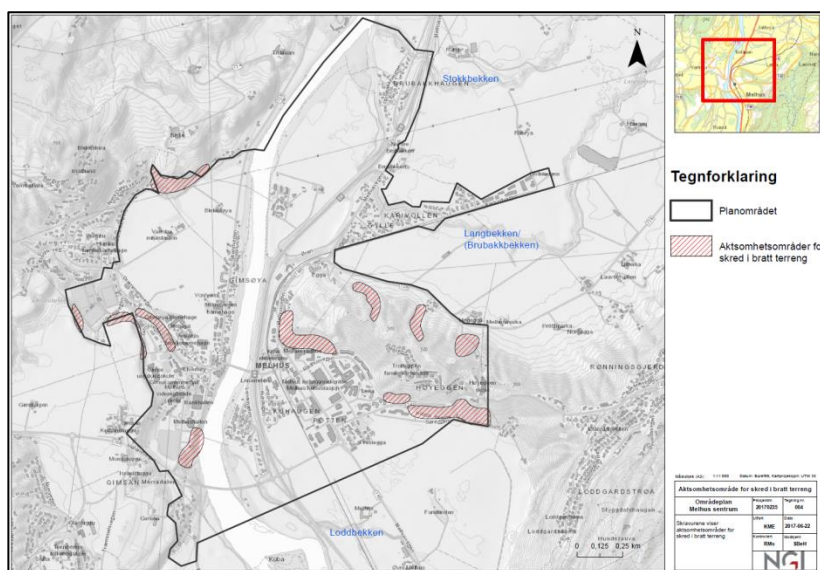
Skred

NGI har vurdert skredfare basert på eksisterende geotekniske rapporter og befaringsdata. Det er utarbeidet aktsomhetsområder for skred i bratt terreng og aktsomhetsområder for kvikkleireskred.

Til sammen er det skissert 11 aktsomhetsområder for skred i bratt terreng og fire aktsomhetsområder for kvikkleireskredd. For tiltak innenfor disse sonene må det gjøres ytterligere utredninger/undersøkelser.



Figur 1 Aktsomhetsområder for kvikkleireskred



Figur 2 Aktsomhetsområder skred i bratt terreng

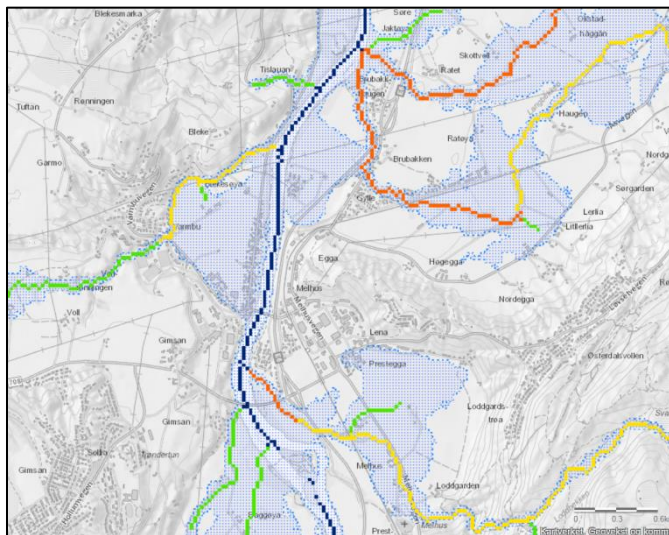
Det anbefales at bekker der det er observert aktiv erosjon sikres, spesielt Langbekken på nordsiden ved Karivollen.

Områder hvor det ikke er skissert aktsomhetssoner/ faresoner er hovedsakelig plane områder med gode grunnforhold av sand og grus. Dette er områder som er godt egnet for videre utbygging med tanke på skredfare. Det vises til vedlegg fra NGI *Skredfarevurdering*, datert 23.6.2017.

Flom

NVE har gjennomført en ny flomberegning for Gaula på oppdrag fra Melhus kommune. Den nye flomberegningen er inkludert et klimapåslag på 20 % for å ta høyde for fremtidige klimaendringer. De nye verdiene ligger mellom 40 og 70 cm høyere ved 200 årsflom enn tidligere beregninger. Det vises til vedlegg *Flomberegning og hydraulisk analyse for Gaula ved Melhus, NVE rapport 9-2017*, for ytterligere informasjon.

I tillegg til flom i Gaula, er det flere sidevassdrag som også kan medføre flom. Illustrasjonen under viser hvilke arealer i Melhus sentrum som kan være utsatt for flomfare. Aktsomhetskartet er hentet fra NVE sine sider, og er ikke helt nøyaktig, men godt nok til å indikere hvor man må gjøre ytterligere vurderinger av flomfare ved utbygging. Det må også tas hensyn til dette ved utbygging og opparbeidelse av nye stier.



Figur 3 Aktsomhetskart flom sidevassdrag NVE

Områdeplanen har bestemmelser med krav om vurderinger av flom og skred for nye tiltak. For området Gimsøyen er det foretatt egen flomvurdering (rapport) med foreslåtte avbøtende tiltak som grunnlag for planforslag.

Risiko og sårbarhet i planområdet

Det er utarbeidet en ROS analyse for områdeplanen. ROS analysen er basert på en gjennomgang av uønskede hendelser som kan inntreffe. Det er sett på dagens situasjon, eksisterende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak for å bedre situasjonen. Ved analysestart ble det funnet at for 20 av de 36 kartlagte uønskede hendelsene var sannsynligheten for at det kunne inntreffe og konsekvensene så alvorlige at det ikke kunne aksepteres. Det er foreslått nye avbøtende tiltak for å redusere risiko og/eller konsekvens.

ROS analysen og dens funn skal ligge til grunn for planarbeidet, og avbøtende tiltak som kan løses i forbindelse med områdeplanen er videreført i bestemmelsene for områdeplanen.

4. Planforslaget

4.1 Plangrep

Det utvalgte hovedgrepet og konseptet for Melhus sentrum er videreutvikling av Melhus som småskala sentrum til et miniurbant miljø med tette koplinger på tvers. Gode gang og sykkelløsninger i hele sentrum. Det legges til rette for et mer miljøvennlig transportmønster, hvor det skal bygges opp rundt kollektivløsninger ved skysstasjonen, og også på Gimsøya, med nye holdeplasser for buss. Synliggjøring av Gaula ved hjelp av turstier og bru for gående og syklende. Grønt i sentrum, tydeliggjøring av kulturminner, trivelige byrom med høy kvalitet, boliger for barnefamilier, miks av type leiligheter. Planen gir gode rammebetingelser for sentrumsnæringer.

Plangrepet er tilpasset visjonen for planarbeidet. Det er satt av flere byrom hvor det kan være mulighet for å etablere kunst og sitte/møteplasser. Det skal være en fremtidig sentrumsutvikling med høyere utnyttelse rundt kollektivknutepunktet, og tilrettelegging for parkering under bakken i hele sentrum. Det stilles krav om universell utforming.

Konseptet gir et noe høyere potensial for utbygging enn tidligere planer, da maks byggehøyde økes med opp til to etasjer for de mest sentrale arealene, og det stilles et høyere krav til antall boliger per daa for de mest sentrale områder, enn i gjeldende kommuneplan.



Illustrasjon, Melhus sentrum i fremtiden

4.2 Hvordan oppfylles målene for Melhus sentrum i områdeplanen?

- Hovedmål 1 *Mennesker i alle aldre bosetter seg i sentrum fordi sentrum er funksjonelt og attraktivt med gode bo- og oppvekstmiljø, godt kollektivtilbud og sentrumstilbud og gode muligheter for rekreasjon*, oppfylles ved at planen legger til rette for boligbygging, med forskjellige boligtyper, sentrumsformål og utvikling av stasjonsområdet, samt torg, byrom, turstier og parkområder.
- Hovedmål 2 *Melhus sentrum framstår som helhetlig med Gaula som en naturlig livsnerve som knytter sentrum sammen*, oppfylles ved koplinger på tvers og regulerte turstier/park/lek ved Gaula, samt at det tilrettelegges for fortetting på begge sider av elva.
- Hovedmål 3 *Sentrum framstår som et attraktivt handelssentrum med et variert tilbud*, oppfylles ved at det tilrettelegges for sentrumsformål, næringsformål, samt at det legges til rette for høyere fortetting, noe som vil danne grunnlag for flere bosatte og et økt kundegrunnlag. Attraktiviteten oppfylles ved regulerte uterom, krav til aktive fasader, g/s løsninger, p-løsninger under bakken, og økt tilrettelegging for kollektivtilbudet.
- Hovedmål 4 *Flere reiser kollektivt som følge av at kollektivknutepunktet er lett tilgjengelig og har gode overgangsordninger mellom bil, buss, tog, sykkel og gange. Transportmulighetene er fleksible, trafiksikre og lesbar for alle transportgrupper (gående, syklende, kollektivbrukeren og bilisten)*, oppfylles ved at planen legger til rette for gang og sykkelmuligheter frem til knutepunktet, og at det legges til rette for pendlerparkering/parkeringshus ved stasjonen, samt en utvikling av stasjonsområdet med tettere bebyggelse, uterom/torg, sykkelhotell, og undergang under jernbanen. Det reguleres også bussholdeplasser på vestsiden av Gaula.
- Hovedmål 5 *Det satses på universell utforming ved all planlegging og bygging i sentrum*, oppfylles ved krav om universelt utformede uteområder i bestemmelsene for alle tiltak.
- Hovedmål 6 *Det sikres gode arenaer for fysisk aktivitet, både nær naturen og i tettbebyggelsen, tilpasset forskjellige grupperes funksjonsnivå*, oppfylles ved avsetting av arealer til byrom, turstier, park/lek og grønnstruktur.

4.3 Områder hvor det er planer om utbygging pr 2018

Utbyggere/grunneiere ble i oppstartsfasen invitert ved brev til å detaljplanlegge sin eiendom i områdeplanen. Tre utbyggere har levert detaljforslag for sine områder til områdeplanarbeidet.

Gimsøyen

TAG arkitekter AS har på vegne av boligbyggelaget TOBB levert et forslag på endret regulering av Gimsøyen området. Det legges opp til en sentrumsnær ny boligbydel der det skal være lett å leve miljøvennlig. Variasjon i boligtypologi bidrar til et mangfold av beboere. Det legges til rette for gode gang- og sykkelforbindelser, store sammenhengende grønne områder for rekreasjon og aktivitet, og store bilfrie arealer der det er lett å leke og leve et sosialt liv. Det legges til rette for et område som utnytter terrengforming til å skape varierte uteområder, og som også løser lokal overvannshåndtering og flomutfordringer.

Kun deler av området er detaljert og kan behandles ved byggesak. For resten av området kreves detaljplaner.

Melhustorget

Per Knudsen Arkitektkontor AS og AMB Arkitekter AS har på vegne av Melhustorget/Romario Invest AS og Heimdal Eiendom AS levert et forslag til ny regulering av kvartalet rundt Melhustorget. Dagens innadvendte kjøpesenter erstattes med nye utadvendte handelsarealer på gateplan. Det reguleres boliger i 3-4 etasjer over forretningsetasjen, med uterom mellom bygningene. Et større allment tilgjengelig uterom over 1. etg. skal kunne nås fra gateplan og parkering reguleres under bakken for hele området.

Melhusbanken

Bergersen Arkitekter AS har på vegne av Melhusbanken levert et forslag til regulering av kvartalet rundt Melhusbanken. Det skal utvikles arealer til bolig og næringsformål med tilhørende parkeringskjeller, samt tilrettelegges for grøntområder, og eksisterende kulturminner skal hensyntas.

Andre områder

I tillegg til ovennevnte er eiendommen 30/85, Drammensvegen 64, under detaljregulering. Det er også enkelte større eiendommer slik som 91/47 Melhustunet, som har valgt å komme med innspill, uten å ha laget nytt detaljforslag for sin tomt. Alle innspill kan sees i vedlegg innspill med kommentarer.

Det er noen vedtatte detaljplaner innenfor området som ennå ikke er utbygd. Disse er i hovedsak videreført i områdeplanen.

5. Virkninger av planforslaget

5.1 Oppheving av reguleringsplaner innenfor området

Følgende reguleringsplaner innenfor planområdet oppheves helt eller delvis:

Reguleringsplannavn	ID	Vedtatt
Ny E6 Melhus, parsell tverrforbindelsen, <i>delvis opphevet</i>	2001011	20.07.01
Melhus sentrum vest, <i>helt opphevet</i>	2004004	13.08.04
Ny E6 Melhus, parsell: Skerdingstad-Kuhaugen og Kuhaugen-Jaktøyen, <i>delvis opphevet</i>	2001023	19.06.01
Nytt kryss 708-E6 inngår i E6, <i>Inngår i ny parsell av E6, 2018</i>	2002010	07.05.02
Melhus sentrum øst, <i>helt opphevet</i>	2006010	05.09.06
Detaljregulering Rønningen, <i>helt opphevet</i>	2011011	18.12.12
30/1, 2, 6 m.fl. reguleringsplan Gimsøyen, Nedre Melhus, <i>helt opphevet</i>	2007040	26.10.10
94/65, 89, 90 Reguleringsplan Øran (Travøra) Nedre Melhus, <i>helt opphevet</i>	2007024	25.11.08
Del av Øran, gnr 8/2 m.fl., <i>helt opphevet</i>	2008004	15.04.10
MVRE Elvheim, <i>helt opphevet</i>	2008006	13.05.08
Detaljregulering for del av 91 bnr 1 og 3- Lenamelen, <i>helt opphevet</i>	2009019	09.03.10
Losjevegen 4, <i>helt opphevet</i>	2012008	17.12.13
Losjevegen 3, <i>helt opphevet</i>	2015007	16.06.15
Mindre vesentlig reguleringsendring for Lena terrasse B5, Nedre Melhus, <i>helt opphevet</i>	2002012	14.08.02
Mindre vesentlig endring av bebyggelsesplan for Lena B1, Nedre Melhus, <i>helt opphevet</i>	2002014	31.10.02
95/3 og 95/45 Mindre reguleringsendring- reguleringsplan for Melhus sentrum øst- Doktorgården – kotehøyde, <i>helt opphevet</i>	Mangler id	
Detaljplan E6 Jaktøyen-Storler, <i>delvis opphevet</i>	2014005	20.10.15
Bussholdeplass Brubakken/Kvitland, <i>helt opphevet</i>	2013006	04.06.13
Detaljplan Karivollen, <i>helt opphevet</i>	2013007	07.06.14
Gjømstunet, <i>helt opphevet</i>	2013012	16.06.15
30/79 MVRE Strandvegen 14-18, <i>helt opphevet</i>	2007041	26.06.07
30/65 MVRE av reguleringsplan Gammelbakken, Nedre Melhus, <i>helt opphevet</i>	2008023	18.11.08
MVRE av Melhus sentrum vest, <i>helt opphevet</i>	2009004	19.05.09
Reguleringsplan Lena, <i>helt opphevet</i>	1997005	16.06.97
MVRE av bebyggelsesplan for Lena B1, <i>helt opphevet</i>	2002014	31.10.02
92/1 MVRE, Solvang, Melhus sentrum, <i>helt opphevet</i>	2005005	26.04.05
Lenatrøa boligfelt, 94/151, <i>helt opphevet</i>	1995003	14.03.95
MVRE To tomter på 94/1 ved Sørebben, <i>helt opphevet</i>	1999004	16.06.99
Kommunedelplan Gaula (<i>kommuneplan- områdeplan skal gjelde foran</i>)	2007012	22.04.2008
Kommuneplanens arealdel – KPA Melhus (<i>kommuneplan, områdeplan skal gjelde foran</i>)	2013002	16.12.2014
Detaljregulering for E6 Kvål – Melhus sentrum, <i>delvis opphevet</i>	2017016	19.06.2018

De fleste boligområdene som er regulert fra før er utbygd. Områdeplanen viser samme formål som disse planene, og bestemmelsene er videreført på en mer overordnet måte, noe som gir grunnlag for tilbygg eller noe fortetting. Bane NOR har gitt tilbakemeldinger om sitt arealbehov, og dette er tatt inn i områdeplanen. Ny detaljplan for E6 vedtatt i 2018 gjelder, men for arealene nærmest

Melhusstunet og Lenamælen skal områdeplanen gjelde foran. Områdeplanen skal også gjelde foran kommunedelplan for Gaula.

5.2 Rekkefølgekrav i områdeplanen

Det er rekkefølgebestemmelser i planen knyttet til opparbeiding av nødvendig infrastruktur: lekeplasser, gang- og sykkelveger, og nødvendig VVA-nett. Rekkefølgebestemmelsene kan innfris gjennom innbetaling av fond gjennom utbyggingsavtaler i den enkelte sak, der kommunen finner det hensiktsmessig.

Det legges frem en egen sak om kostnadsfordeling/forutsigbarhet.

Gjennom utbyggingsavtalene avklares gjennomføring og/eller kostnader ut fra en rimelighet for den enkelte utbygger. Dersom et tiltak i seg selv er for kostbart, kan det avtales å sette en delsum i fond som vil være fordelt på den enkelte utbygger, slik at det for den enkelte kan være mulig å bygge ut områder før alle rekkefølgekrav er oppfylt. Kostnadene fordeles på alle feltene innenfor planområdet, slik at det ikke blir uforholdsmessig dyrt for første utbygger og «gratispassasjerer» i ettertid. Til sammen vil fondet etter hvert kunne brukes til å få bygd ut den viktige infrastrukturen som det er satt krav om.

5.3 Planforslagets konsekvenser

Det er laget en tabell som viser planens konsekvenser (KU), se under.

I tillegg til tabellen er det analysene (i vedlegg), samt planbeskrivelsen som ligger til grunnlag for kommunens endelige valg av formål.

Det er et par steder innenfor planområdet hvor eksisterende næringsareal i KPA nå reguleres til bolig/forretning. Dette for å sentralisere og samle mest mulig næringsareal i sentrum øst, rundt kollektivknutepunktet, mens resterende planområde da vil kunne benyttes mer til bolig i fremtiden, og være bedre egnet for beboelse og rekreasjon, samt gårdsdrift i LNF områdene.

Hensynssoner

Plankartet viser også ulike hensynssoner for infrastruktur, hvor det er en fremtidig mulighet for nye bruer, samt hovedveg og V/A løsninger. Hensynssonene er ikke tatt med i KU-tabellen, men behovet er vurdert i planbeskrivelsen og i vedlegg. Dersom ny hovedveg detaljreguleres i fremtiden, vil det berøre / eller medføre tap av dyrket mark på til sammen ca. 10-15 daa.

Det er også faresoner for skred og høgspenn, samt hensynssoner for landskap, natur og kulturmiljø som skal gjøre disse områdene tydeligere å ivareta for fremtiden. Det er knyttet bestemmelser til hensynssonene.

Anslag nye boliger innenfor planområdet

Benevnelser					SUM anslag
Anslag felt i KPA	Gimsøyen 400-900	Sentrum øst inkl. Melhustunet 600-3000	Sentrum vest (fortetting) 150	Øvrig (fortetting) 100	1250 – 4500
Anslag felt i Områdeplanen	Gimsøyen 500	Sentrum øst inkl. Melhustunet 3000	Sentrum vest (fortetting) 300	Øvrig (fortetting) 100	3900

Sentralisering har isolert sett økt boligbehovet nasjonalt. Særlig i de mest sentrale strøkene er det bygget færre boliger enn økningen i antall husholdninger. Det er meldt lavere befolkningsvekst nasjonalt (SSB 26.6.18), men det er positiv befolkningsvekst hele dette århundret. Det er ventet en kraftig befolkningsvekst i sentrale strøk, i storbyene (Oslo, Trondheim, Bergen og Kristiansand).

Trondheimsregionen hadde størst prosentvis vekst av de fire største byregionene (1,3 prosent) fire siste kvartal (august 2018). Deretter følger Osloregionen (1,28), Stavangerregionen (0,51) og Bergensregionen (0,49).

Trondheim er forventet en vekst på rundt 10 000 innen de neste 5 år. Befolkningsveksten er i Melhus beregnet til (SSB):

	Hovedalternativet (MMMM)						Høy nasjonal vekst (HHMH)					
	2018	2020	2025	2030	2035	2040	2018	2020	2025	2030	2035	2040
5028 Melhus	16 424	16 727	17 574	18 406	19 123	19 706	16 424	16 765	17 814	18 918	19 990	20 987

Områdeplanen for Melhus sentrum legger opp til en utbygging av rundt 3.900 nye enheter. Frem mot 2040 er det forventet en befolkningsvekst på rundt 3.300 personer til Melhus. Melhus sentrum er det området man forventer og planlegger den sterkeste veksten til, og det planlegges en variasjon i boligtyper, attraktive uteområder, areal til nye arbeidsplasser og bedring av kollektivtransporten internt og til Trondheim. Togavganger hvert 15 min er satt som ett fremtidig mål for regionen, og en reisetid med buss på rundt 20 min til Trondheim sentrum. Alle disse faktorene gjør at det forventes en høyere befolkningsvekst frem mot 2040 enn hovedalternativet tilsier, og at Melhus vil kunne ta en del av den forventede veksten i Trondheimsregionen. SSB høye alternativ er rundt 4.500 personer. Det planlegges for privathusholdninger med barn, uten barn og enslige. Gjennomsnittlig 2,17 personer pr. enhet gir rom for rundt 7.800 personer i planen.

Sentrum skal planlegges for fremtiden, dvs. ca. 20 år frem i tid – jf. planbeskrivelsen. Dersom Melhus kommune om 10 år skal sammenslås med Skaun og Midtre Gauldal som det er gitt signaler om fra fylkesmannen, vil Melhus sentrum også betjene et mye større omland og flere mennesker fra disse kommunene, det gir behov for et godt og velfungerende sentrum.

Gjennom kommuneplanens samfunnsdel er det bl.a. gitt føringer for bolig- og tettstedsutviklingen i Melhus kommune. Her heter det for eksempel at det skal stimuleres til utbygging i alle kommunens syv tettsteder ved at det er byggeklare tometer i alle deler av kommunen. Videre skal eksisterende infrastruktur utnyttes best mulig.

Det er forventet at nedre Melhus (Melhus sentrum) fortsatt vil ha den høyeste veksten i kommunen. I gjeldende planer er det areal for boligutvikling til å dekke forventet befolkningsvekst fram mot 2025 (jf. KPA). Areal som er satt av dekker 2 – 5 ganger boligbehovet i hele kommunen jf. beregninger i KPA. Dersom man kun ser på boligbehovet i nedre Melhus (Melhus sentrum) dekker planavklarte areal 1- 3,5 ganger boligbehovet.

Boligbehovet er i kommuneplanens arealdel anslått frem til 2025. Boligbehovet er der angitt med utgangspunkt i befolkningsprognose TR06TO_01 (24.09.12) og at det i snitt i Norge bor 2,2 personer i hver bolig.

Arbeidet med områdeplanen ser lenger frem i tid - ca.20 år- samt at det trolig kan forventes færre personer pr bolig, spesielt kanskje i mindre leiligheter i sentrumsområdet. F.eks. gir 1,9 person i hver bolig et boligbehov på 1400 boliger i planperioden til KPA (jf. KPA).

For øvrig benytter kommunen seg av boligprognoser og befolkningsprognoser utarbeidet av Trondheimsregionen, disse er best tilpasset regionen; <https://trondheimsregionen.no/>.

Kommunen har underskudd på mindre boenheter/leiligheter, og sentrumsplanarbeidet vil kunne bidra til å rette opp denne skjevheten noe.

Det er ikke lagt ut/omdisponert nytt areal innenfor planområdet, men det som er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanen er regulert.

Boligpotensialet ligger innen 1 km fra kollektivknutepunktet på flate arealer. (10 min å gå).

Sentrumsnære områder i gangavstand til kollektivknutepunktet i tråd med nasjonale retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging skal fortettes. Det er meget god tilgang på skoler, barnehager, idrettsanlegg, kjøpesenter, offentlige tjenester, legetjenester mv. i gang/sykkelavstand innen hele planområdet.

Dyrket mark som blir omdisponert

Det er ikke omdisponert nytt landbruksareal i forhold til det som er avsatt i kommuneplanen (KPA) til utbyggingsformål. På området Gimsøyen er det et areal avsatt i KPA til tjenesteyting på ca. 60 daa. På hele Gimsøyen er vegsystemet omlagt og alle formål omdisponert i områdeplanen i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Områder avsatt til tjenesteyting er noe redusert, til fordel for boligformål og mer grøntareal. Totalt er det 8 daa mer boligareal enn i gjeldende reguleringsplan for Gimsøyen.

Grøntarealet skal være et felles aktivitets/lek-område for hele planområdet, samtidig som det løser lokal overvannshåndtering og flomproblematikk. Samtidig er det tilbakeført ca. 19 daa til LNF fra områdeplanen på området Gimsøyen, som er tjenesteyting og næring i gjeldende KPA. Området blir bedre arrondert. Tabeller under forsøker å vise hva som er omdisponert fra KPA, og hva som er tilbakeført til landbruk innen hele planområdet.

Gimsøya - omdisponert fra utbyggingsformål tjenesteyting på til annet formål:

KPA	Områdeplan
60 daa tjenesteyting	19 daa tjenesteyting
	25 daa bolig
	16 daa grønnstruktur/lek

Sentrum øst - omdisponert fra utbyggingsformål tjenesteyting til annet formål:

KPA	Områdeplan
10 daa tjenesteyting	10 daa tjenesteyting/bolig

Tilbakeført til LNF fra utbyggingsformål innen hele planområdet:

KPA	Områdeplan
15 daa tjenesteyting Gimsøyan	15 daa LNF Gimsøyan
4 daa næring Gimsøyan	4 daa LNF Gimsøyan
5 daa næring Samsunmælen	5 daa LNF Samsunmælen
Til sammen	Ca. 24 daa

Økonomiske konsekvenser av planforslaget

Økonomiske konsekvenser for kommunen er avhengig av gjennomføringstakten på utbygging innen planområdet. Det vil bli opparbeidet fond på grunnlag av utbyggingsavtaler med utbyggere. Det er laget grove anslag på veg, vann og avløp, samt byrom, parker og turveger innen planområdet. Det må også påregnes eventuelle driftskostnader som kan påløpe når grønnstruktur (tursti, plen, søppelkurver, benker e.l) er opparbeidet. Eventuelle fellesarealer (eksempel torg) kan også medføre driftskostnader for kommune, eventuell fordeling av driftsutgifter må i så fall avklares gjennom avtaler etter at utbyggingsområdene er detaljregulert.

Anslag kostnader ny infrastruktur

Det er gjort anslag på kostnader på ny infrastruktur. Det legges frem en egen sak om finansiering av felles infrastruktur samtidig med planen. Beregning av kostnader på veg, vann og avløp, samt byrom, parker og turveger innen planområdet legges ved saken.

Gjennomføring av planen

For å få gjennomført tiltak omtalt i planens rekkefølgebestemmelser legges det til grunn at det skal inngås utbyggingsavtaler som sikrer anleggsbidrag fra utbyggere for gjennomføring av planen i henhold til intensjonene. På bakgrunn av inngåtte avtaler kan det gis dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser. Der en ikke ser behov for inngåelse av utbyggingsavtaler kan anleggsbidrag sikres direkte gjennom vilkår i dispensasjonssaker. Anleggsbidrag baseres på kostnadsberegning og fordeling etter utbyggbart bruksareal (BRA). Dette vil fremgå av egen sak som legges frem parallelt med planen.

For å kunne få til fremtidig vedlikehold av turstier, byrom og parker, også andre steder i kommunen, er det viktig at kommunen har profesjonell hånd om driften av disse områdene. Organisering av fremtidig grøntavdeling er under utredning.

Tabell over forslagetets konsekvenser (KU)

Konsekvenser av planforslaget framgår av tabell nedenfor, foruten i planbeskrivelsen generelt. Konsekvensene av områdeplanen for Melhus sentrum er utredet på overordnet nivå med bakgrunn i FOR 2017-06-21-854 Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven. Konsekvensene av planforslaget er vurdert i de tilfeller der planforslaget endrer eller bryter med tidligere avklart planstatus.

Endringer i forhold til turveger, parker, lekeområder, samt noe mindre justering i utbyggingsformål som vurderes å ha mindre virkning og lavere konfliktnivå står ikke i denne tabellen. Det vises til analyser (vedlegg) og planbeskrivelsen for samlet vurdering av konsekvenser for hele planområdet. Endringer av kartteknisk karakter, som ikke får betydning for arealbruk, er ikke vurdert. Vurderingene er gjort i henhold til Statens vegvesens håndbok V712, 2014 versjon 1.1 for aktuelle tema innenfor natur og miljø og samfunn, foruten også en samlet vurdering:

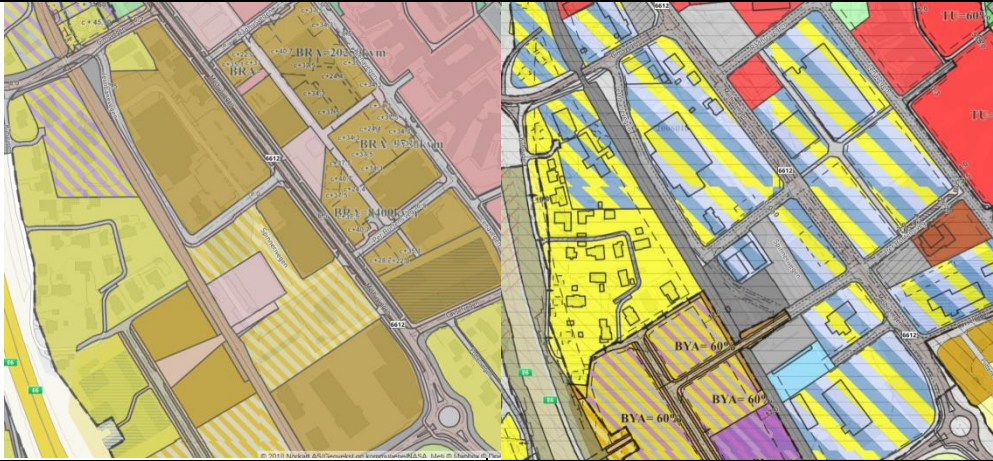
Natur og miljø:	Miljøeffekt (klima) Naturverdier og naturmangfold Jord- og skogressurser Forurensing og støy
Samfunn:	Samfunnssikkerhet ** Næringsliv Landskapshensyn, kulturelle og sosiale verdier *** Barn og unge Synergieffekter

** Under temaet samfunnssikkerhet inngår også effekt for trafikkavvikling og sikring mot ras o.a.


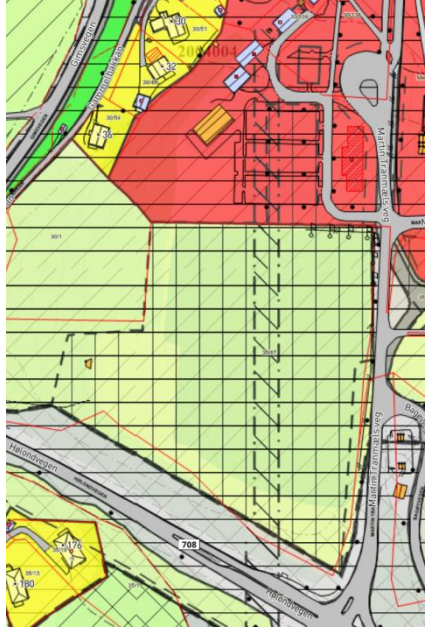
*** Under temaet landskapshensyn, kulturelle og sosiale verdier inngår også stedsutvikling, kulturminner, kulturmiljø, friluftsliv og rekreasjon.

Vurderingene er gjort etter følgende skala:

- +++ Store positive konsekvenser
- ++ Middels positive konsekvenser
- + Små positive konsekvenser
- 0 Ingen konsekvenser
- Små negative konsekvenser
- Middels negative konsekvenser
- Store negative konsekvenser

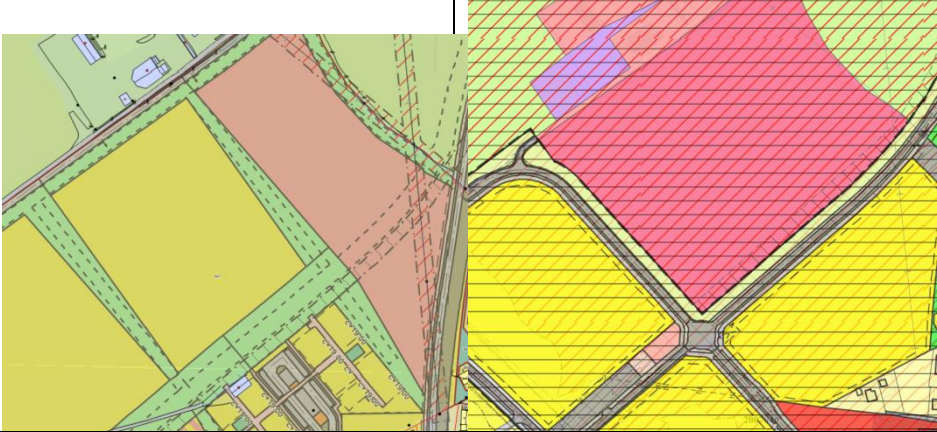
<p>S1-12</p>	<p>Foreslått planformål: Sentrumsformål</p>	<p>Formål i gjeldende reguleringsplan: Bolig/forretning/kontor Tjenesteyting Allmennyttige formål - forsamlingshus</p>
		
	<p>Konsekvenser</p>	<p>Vurdering</p>
<p>Natur og miljø</p>		
<p>Miljøeffekt (klima)</p>	<p>Redusert transportbehov som følge av flere bosatte med gangavstand til butikk og kollektivtilbud</p>	<p>+++</p>
<p>Jord og skogbruk</p>	<p>Berører ikke direkte, indirekte kan fortetning i sentrum medføre mindre arealutnyttelse utenfor sentrumsområdet</p>	<p>0</p>
<p>Naturverdier og naturmangfold</p>	<p>Berører ikke direkte, indirekte kan fortetning i sentrum medføre mindre arealutnyttelse utenfor sentrumsområdet.</p>	<p>0</p>
<p>Forurensning og støy</p>	<p>Deler av området er i gul støysone fra veg og jernbane.</p>	<p>--</p>
<p>Samfunn</p>		
<p>Samfunnssikkerhet</p>	<p>Sentralt plassert område, trygghet for barn, eldre. Ingen rasfare. Sikring mot jernbane viktig.</p>	<p>+</p>
<p>Næringsliv</p>	<p>Boliger underbygger handel i området. Ytterligere næringsareal og tjenesteyting kan gi arbeidsplasser.</p>	<p>++</p>
<p>Landskaphensyn, kulturelle og sosiale verdier</p>	<p>Uterom for boliger vil gi positiv lokal effekt. Ikke spesielle landskapsverdier i området. Tettere utbygging nær butikk, bank, post og kollektivtransport vil skape et mer levende sentrumsmiljø. Ligger nært Gaula og turmuligheter/rekreasjon.</p>	<p>++</p>

Barn og unge	Trygge skoleveger (g/s veger) må etableres, og er vist i områdeplan. Etablering av flere områdelekeplasser, turveger og parker i sentrum. Barn og unges interesser må sikres i detaljplan.	++
Synergieffekter	Omgjøring til sentrumsformål inntil kollektivknutepunktet vil gi en mer fleksibel plan, og tydelig skille hvor den indre kjernen i sentrum er, hvor det skal legges opp til størst fortetning.	++
Samlet vurdering	Svært sentrumsnært område. I tråd med nasjonale og regionale retningslinjer. Kan etableres boliger/leiligheter for alle aldersgrupper.	++

T1	Foreslått planformål: Tjenesteyting (med hensynssone)	Formål i gjeldende reguleringsplan Friluftsområde (med hensynssone landskap)
		
	Konsekvenser	Vurdering
Natur og miljø		
Miljøeffekt (klima)	Utvidelse av eksisterende skole området, slik at skoleområdet fremdeles kan samlokaliseres. Unngår økt trafikkbehov. Blir økning av tette flater.	+
Jord og skogbruk	Ikke berørt.	0

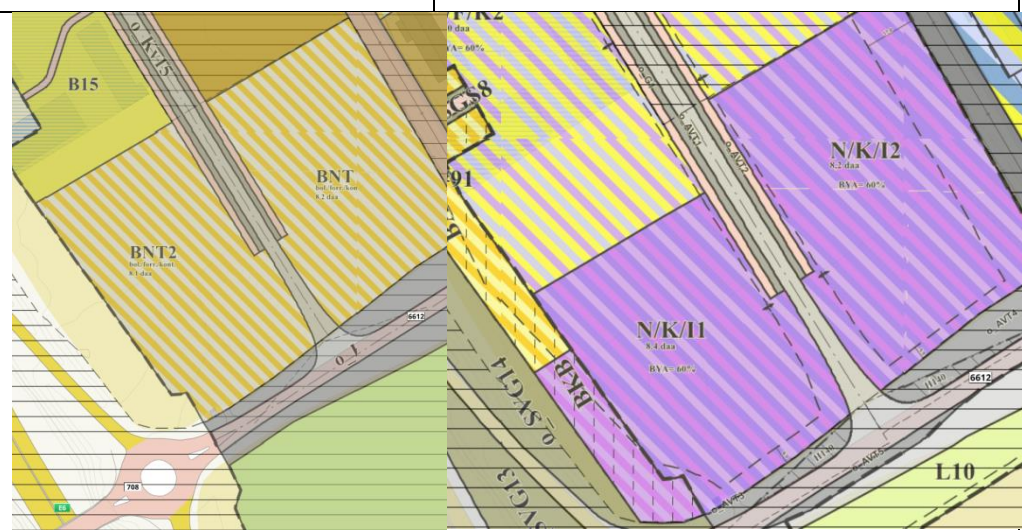
Naturverdier og naturmangfold	Området er bruk, og lite vegetasjon (kun gress). Naturmangfold ikke berørt.	0
Forurensning og støy	Skoleområdet nærme en trafikkert fylkesvei. Gul støysone. Avbøtende tiltak må gjennomføres. Uteområde må plasseres i hvit sone.	--
Samfunn		
Samfunnssikkerhet	Ikke ras/flom sone.	0
Næringsliv	Ikke berørt – flere arbeidsplasser.	+
Landskapshensyn, kulturelle og sosiale verdier	Hensynssone landskap. Området er i ytterkant av landskapsområdet XXX, allerede tatt i bruk, og vegetasjon fjernet.	0
Barn og unge	Mye brukt friluftsområde for skole og åpning Sagauka. Forslag til bestemmelser legger opp til at verdien av friluftsområde skal ivaretas internt innenfor skoleområdet. <i>Trygge skoleveger.</i>	-
Synergieffekter	Økt fleksibilitet for skole, flere arbeidsplasser og muligheter for å lage gode uteområder for skolen og innbyggerne med fokus på kulturhistorie og naturmiljø.	++
Samlet vurdering	Mulighet for bedre samlokalisering av skolebygninger og tilrettelegging for påkrevd utvidelse av bygningsmasse og uteareal. Opprettholder friluftsverdier og kulturmiljø gjennom bestemmelser.	+

B5 og T3	Foreslått planformål:	Formål i gjeldende kommuneplan
	Bolig og tjenesteyting	Tjenesteyting

	Konsekvenser	Vurdering
		
Natur og miljø		
Miljøeffekt (klima)	Tilgrensende eksisterende område avsatt boligutbygging. Fremdeles behov for tjenesteyting her – barnehage, samt eldreomsorg. Redusert transportbehov som følge av flere bosatte med gangavstand til butikk, skole, barnehage og kollektivtilbud	++
Jord og skogbruk	Dyrket kornareal av god kvalitet i drift.	---
Naturverdier og naturmangfold	Ikke berørt.	0
Forurensning og støy	Ny fylkesveg vil påvirke området. Bestemmelser om støyvoll.	-
Samfunn		
Samfunnssikkerhet	Gimsøyen er flomutsatt. Forslaget for utbygging ivaretar dette. Flomveger, forbedring ift flom fra Varmbobekken.	-
Næringsliv	Ikke berørt.	0
Landskapshensyn, kulturelle og sosiale verdier	Ikke berørt.	0
Barn og unge	Forslaget for utbygger legger opp til store sammenhengene uteareal for barn. Trygt bomiljø nær skole, trygge skoleveger.	++
Synergieffekter	For å kunne tilby varierte boligtyper nær sentrum/skole kontra mer spredt er dette et viktig område for konsentrert småhusbebyggelse. Busstilbud Varmo/Gimsøya.	++
Samlet vurdering	Svært godt tilrettelagt med eksisterende infrastruktur, skole, barnehage, idrettshaller, butikk, frisør ect. Gåavstand kollektivknutepunkt. Viktig for den	+


	fremtidige utviklingsretningen av sentrum.	
--	--	--

BNT1-2	Foreslått planformål: Bolig/næring/tjenesteyting	Formål i gjeldende reguleringsplan Næring/kontor
---------------	---	---



	Konsekvenser	Vurdering
Natur og miljø		
Miljøeffekt (klima)	Industri er fjernet fra formålet i tråd med ABC prinsipper. Mindre transportkrevende virksomhet.	++
Jord og skogbruk	Området allerede avsatt. Bolig tatt inn for høyere bolig fortetning langs kollektivknutepunkt. Høyere krav til ant boliger pr daa.	++
Naturverdier og naturmangfold	Ikke berørt	0
Forurensning og støy	Ligger i støyutsatt område fra E6 og jernbane. Bestemmelser om avbøtende tiltak.	--
Samfunn		
Samfunnssikkerhet	Ikke berørt.	0
Næringsliv	Nye næringsareal, arbeidsplasser. Må ikke konkurrere ut østsiden av jernbanen.	++
Landskapshensyn, kulturelle og	Ikke berørt.	0

sosiale verdier		
Barn og unge	Kan være utfordrende å opparbeide gode uteareal pga nærheten til hovedferdselsårer.	-
Synergieffekter	Tillagt boligformål inntil kollektivknutepunktet vil gi en mer fleksibel plan.	+
Samlet vurdering	Svært sentrumsnært område. I tråd med nasjonale og regionale retningslinjer. Kan etableres boliger/leiligheter for alle aldersgrupper.	++

BN1	Foreslått planformål: Kombinert formål - Bolig/næring	Formål i gjeldende kommuneplan Næring
		
	Konsekvenser	Vurdering
Natur og miljø		
Miljøeffekt (klima)	Mindre tungtransport i bomiljø.	++
Jord og skogbruk	Grenser til dyrka mark + gård. Tilsvarende for resterende boligfelt.	0
Naturverdier og naturmangfold	Ikke berørt	0
Forurensning og støy	Fremtidig endring vil føre til mindre støy.	+
Samfunn		
Samfunnssikkerhet	Bedring av trafiksikkerhet. Del av området innenfor aktsomhetssone for kvikkleireskred, må gjøres undersøkelser ved bruksendring.	-
Næringsliv	Fremdeles næring, eksisterende bedrifter innenfor formål.	+

Landskaphensyn, kulturelle og sosiale verdier	Satt begrensning for type næring, compatible med boligområde.	++
Barn og unge	Endring fører til tryggere skolevei for barn.	++
Synergieffekter	Bedre bomiljø.	+
Samlet vurdering	Riktig næringsformål på riktig plass. Mulighet for ytterligere boliger.	++



Utsikt fra Høyeggen

5.4 Vedlegg

Planbestemmelser	2019
Plankart	2019
Risiko og sårbarhetsanalyse	10.09.2018
Parkeringsnorm	2019
Stedsanalyse	12.06.2017
Konsepter	12.06.2017
Byromsutredning	20.12.2017
Mulighetsstudie Stasjonsområdet	30.01.2018
Fremtidens sentrum – rapport	19.09.2017
Termisk energiforsyning	19.12.2017
Trafikkanalyse	18.12.2017
Skredfarevurdering	23.06.2017
Flomberegning og hydraulisk analyse for Gaula ved Melhus	okt. 2017
Støyrapport	20.12.2017
Naturtypekartlegging	15.12.2017
Handelsanalyse	20.11.2017
Materielle faste kulturminner i sentrum	jan. 2018
Illustrasjonshefte – områdeplan	20.12.2017
ROS analyse – VAO	20.02.2018
Overvann og klimahåndtering – notat	20.02.2018
Saneringsplan med vedlegg – notat	20.02.2018
Områdeplan VA – notat	20.02.2018
Overslag vannmengder	20.02.2018
Kultursal- mulighetsstudie	2016