

Saksansvarlig Kjersti Dalen Stæhli

Formannskapet	30.10.2018	PS 109/18
Formannskapet	13.11.2018	PS 121/18

Innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til områdeplan for Melhus sentrum med tilhørende plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, ROS analyse samt vedlegg ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i minimum 6 uker.

I medhold av Pbl § 12-14 foreslås samtidig å oppheve følgende reguleringsplaner innenfor planområdet, 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, 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 Sjøreggen, <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

Behandling i Formannskapet

30.10.2018 PS 109/18

Jens Otto Havdal erklæres inhabil i saken jfr fvl §6a. Han er grunneier. Som vara inntreer Stein Restad.

Utsettelsesforslag v/ ordfører: Saken utsettes til neste møte.

Votering:

Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Saken utsettes til neste møte.

Behandling i Formannskapet

13.11.2018 PS 121/18

Merethe Moum ber vurdert sin habilitet i saken. Hun sitter i styret i Melhusbanken. Moum erklæres inhabil i saken etter fvl § 6e. Ingen vara.

Berit Wold Fjelle ber vurdert sin habilitet i saken. Hun sitter i styret i Melhus Skysstasjon. Fjelle erklæres inhabil etter fvl § 6e. Som vara inntreer Anne Grethe Tevik.

Jens Otto Havdal ber vurdert sin habilitet i saken. Han er grunneier. Havdal erklæres inhabil etter fvl §6a. Som vara inntreer Pernille Wahlberg.

Omforent forslag

I tillegg ønskes følgende elementer vurdert ifm høringen:

Melhurstunet felt S12

- Kan bebygges med 5 – 12 etg
- Gangbrua over E6 flyttes på nordsida av området B13
- Gangbru over E6 flyttes på sørsida av området B13

Melhusbanken

- Området kan bebygges med 3-8 etg
- Torg O_TG2 utvides ved at skråstilt bygning tas ut
- Sikre tilstrekkelig grøntområder i sentrumskjernen bl.a i form av grønne tak
- Vurdere sørvendt rampe ved Brubakken
- Miljørettet fokus på solceller og grunnvann

Votering.

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Omforent forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til områdeplan for Melhus sentrum med tilhørende plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, ROS analyse samt vedlegg ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i minimum 6 uker.

I medhold av Pbl § 12-14 foreslås samtidig å oppheve følgende reguleringsplaner innenfor planområdet, 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, 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 Sjøreggen, <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

I tillegg ønskes følgende elementer vurdert ifm høringen:

Melhurstunet felt S12

- Kan bebygges med 5 – 12 etg
- Gangbrua over E6 flyttes på nordsida av området B13
- Gangbru over E6 flyttes på sørsida av området B13

Melhusbanken

- Området kan bebygges med 3-8 etg
- Torg O_TG2 utvides ved at skråstilt bygning tas ut
- Sikre tilstrekkelig grøntområder i sentrumskjernen bl.a i form av grønne tak
- Vurdere sørvendt rampe ved Brubakken
- Miljørettet fokus på solceller og grunnvann

Bakgrunn for saken:

Melhus kommune har utarbeidet et forslag til områdeplan for Melhus sentrum. 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 skal nå prioriteres å utvikle et attraktivt og klimavennlig tettsted for innbyggere og besøkende.

Melhus sentrum skal videreutvikles med effektiv bruk av arealene rundt kollektivknutepunktet, en blanding av formål i sentrum, bolig, grønnstruktur og offentlige uterom. Arbeidet med planforslaget har vært gjennomført i 2017 og 2018.

Området er fra før omfattet av kommuneplanens arealdel, kommunedelplan for Gaula og flere vedtatte reguleringsplaner (jf. planbeskrivelse).

Det tidligere vedtatte planprogrammet inneholder visjonen og målsetninger for planarbeidet. Visjonen er utarbeidet av ungdomsrådet og formannskapet:

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

De nasjonale forventninger til regional planlegging vedtatt ved kongelig resolusjon 12. juni 2015 er også lagt til grunn for planarbeidet:

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 nærfriidrettsliv
- Utvikle levende by- og tettstedssentre gjennom varierte funksjoner og sosiale møteplasser

Samtidig er det sett til retningslinjene i den interkommunale arealplanen IKAP for etablering av bolig- og næringsområder i Trondheimsregionen. Arealer i senterområder skal forvaltes godt.

Ny områdeplan skal erstatte gjeldende reguleringsplaner innen planområdet, og gå foran kommuneplanens arealdel, samt kommunedelplanen for Gaula, innen planområdet.

Saksutredning:

Planprosess hittil

Oppstart av planarbeidet ble annonsert samtidig som planprogrammet ble sendt ut til offentlig ettersyn og høring. Planprogrammet ble fastsatt 24.01.17.

Det er avholdt flere møter med innbyggere jf. planbeskrivelsen og vedlegg. Innbyggernes innspill har vært en viktig del av planprosessen for å danne et planforslag.

Det ble også gjennomført en egen dag i sentrum i september 2017, «Fremtidens sentrum», hvor alle som kom innom hadde mulighet til å komme med innspill. I hovedsak er innspillene ivaretatt i planforslaget med bestemmelser, noen innspill er for detaljert/kan ikke løses gjennom plan. Rapporten fra dagen er en fin kilde til inspirasjon fremover, ved gjennomføring av ulike tiltak i sentrum. Rapporten er vedlagt planforslaget.

Det er undervegs mottatt ytterligere 49 skriftlige innspill etter at alle grunneiere har vært tilskrevet. Disse innspill er oppsummert, vurdert og kommentert i vedlegg 6, og noen er ivaretatt i planforslaget. Her gjelder også at noen er for detaljert/kan ikke løses gjennom plan. Noen innspill gjelder landbruksområder eller områder utenfor planavgrensningen.

Viktige momenter for dem som har kommet med innspill har blant annet vært ønsker om; byrom, parker, grønstruktur, turstier, bevaring av landbruksarealer, samt også flere innspill om utvikling av egne arealer/tomter.

Formannskapet har hatt arbeidsmøter om Melhus sentrum, se planbeskrivelse.

Se også vedlegg 7 for oppsummering av ulike møter med næringsforening, velforeninger med mer.

En egen mulighetsstudie ble gjennomført for stasjonsområdet/kollektivknutepunktet, som et grunnlag for områdeplanen. Det ble undervegs gjennomført 6 møter om knutepunktet, med alle aktører, samt myndighetene.

Det ble tidlig invitert til et samarbeid med utbyggere, med en fastsatt påmeldingsfrist. Det var 11 påmeldte, hvor 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. Gjennom dette er det gitt en ny måte å innvirke på i områdeplanarbeidet. Det har vært et omfattende samarbeid, med mye møtevirksomhet undervegs.

Det har vært flere dialogmøter med andre myndigheter. Både i regionalt planforum og i egne samrådsmøter, samlet med flere myndigheter, samt i enkeltvis møter.

Fra myndigheter er det gitt signaler på at det hittil er gjennomført forbilledlig medvirkning og mange bra plangrep i planforslaget i forhold til nasjonale/regionale mål for stedsutvikling.

I regionalt planforum ble det etterlyst nærmere analyse om behovet for boliger, og arealregnskap. Ut fra jordvernet mener fylkesmannens landbruksavdeling at det er problematisk at arealer på Gimsøyan endres fra tjenesteyting til boliger – ut fra tidligere innsigelse og mekling til dette arealet i kommuneplanen.

Rådmannen har oppdatert planbeskrivelsen i forhold til disse innspillene. Det vises til planbeskrivelsen (vedlegg 3). Nesten alle jordbruksarealer rundt sentrum er av svært god jordkvalitet (Nibio). Landbruksområder nord og sør er vist som bestemmelsesområde landbruk i områdeplanforslaget, for å vise viktigheten av disse, jf. også vurderinger i gjeldende kommuneplan. Den langsiktige utviklingen av sentrum (ut over tidshorizonten for områdeplanen) foreslås mot Varmbu, på Gimsøyan.

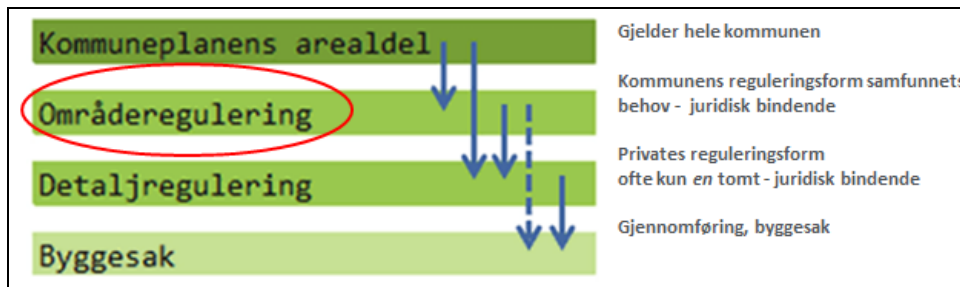
Det har også vært kommentarer til foreløpige bestemmelser både fra NVE, SVV, BaneNOR og FM, kommentarene er hensyntatt i forslaget, men det utelukkes ikke at det kan komme merknader under høring av plan.

Om planforslaget

Områdeplan er en planform som primært skal utarbeides av kommunen. Dette er en overordnet plan som primært legger rammer for videre detaljplaner.

Et større område sees under ett med tanke på stedsutvikling. Planen ser på viktige samfunnsmessige forhold i tettstedet, slik som gangforbindelser, vegsystem, viktige møteplasser for alle, kollektivtransport, funksjoner, høyder i ulike kvartaler, og grønstruktur i og rundt tettstedet.

Dette synliggjøres gjennom forslag til fremtidig arealbruk, og overordnede bestemmelser for områdene, inkludert rekkefølgekrav.



Figur: Områdeplan i planhierarkiet.

Områdeplaner legger rammer for videre detaljplaner. I enkelte tilfeller - hvor dette er vurdert og tilstrekkelig implementert i områdeplanarbeidet - vil det være mulig å kunne gå direkte til byggesak etter vedtak av plan.

Stedsanalyse og konsepter for en videre utvikling av Melhus sentrum ble utarbeidet tidlig i 2017. Formannskapet vedtok 27.06.2017 at: *konsept 1 legges til grunn for videre analyser og for arbeidet med forslag til områdeplan for Melhus sentrum.*

På grunnlag av visjon og målsetninger i vedtatt planprogram samt konsept 1 ble de videre overordnede analyser utarbeidet.

Som nevnt over var det invitert til et samarbeid med utbyggere – slik at enkelte områder innenfor planområdet skal kunne være mulig å bygge ut uten egen detaljplan. Det er tre områder – ved Melhusbanken, Gimsøyen og Melhustorget som har valgt å komme med et slikt detaljert forslag. Forslagene er innarbeidet i områdeplanen (bestemmelser og plankartet) på en helhetlig måte. Deres analyser, samt deres opprinnelige forslag til planbeskrivelser er vedlagt denne saken.

Overordnet analysearbeid

Det er utført en rekke overordnede analyser. Det er foretatt en skredfarevurdering innen hele planområdet, en egen trafikkanalyse, støvvurderinger og en mulighetsstudie for stasjonsområdet. Byromsutredning, handelsanalyse, nyregistreringer av naturmangfold, energianalyser og VAO (vann/avløp/overvann) vurderinger er også gjennomført i kommunens regi. Asplan Viak har vært kommunens konsulent på det meste av analysearbeidet. Analyser er utarbeidet med utgangspunkt i vedtatt konsept 1 (vedlegg 8).

Alle rapportene er vedlegg til planforslaget. I tillegg er blant annet landbruket og landskapet rundt sentrum, friluftslivet, samt barn og unges interesser beskrevet i planbeskrivelsen. Stier langs Gaula - som delvis er tegnet i gjeldende kommuneplan, blir nå regulert, og ytterligere detaljert, og er gitt egne bestemmelser. Blant annet med krav om universell utforming for traseen på østsiden.

Planforslaget legger til rette for opp til ca. 3900 nye boliger i Melhus sentrum - se planbeskrivelsen, vedlegg 3. Boligpotensialet i planen ligger innen 1 km fra kollektivknutepunktet, på flate arealer - 10 min. å gå til kollektivknutepunktet. Sentrumsnære områder i gangavstand til kollektivknutepunktet skal fortettes, i tråd med nasjonale retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging. Det er samtidig god tilgang og kort avstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, kjøpesenter, offentlige tjenester, legetjenester mv. i gang/sykkelavstand innen planområdet.

Sentrum øst og vest skal henge sammen, med Gaula som et naturlig midtpunkt. Den langsiktige utviklingen - ut over planperioden for områdeplanen - foreslås mot Varmbu, på Gimsøyen. Disse jordbruksarealene har tidligere vært definert innenfor det som kommunen hadde som grønn strek i tidligere k-delplan for nedre Melhus. Altså definert som langsiktig utviklingsområde for sentrum. Nesten alle jordbruksarealer rundt sentrum er av svært god jordkvalitet. Landbruksområder nord og sør for sentrum som er vist som hensynssone i gjeldende KPA - er vist som bestemmelsesområde landbruk i områdeplanforslaget, for å vise viktigheten av disse.

Utbygging av områder direkte fra områdeplanen

Som nevnt har det vært en egen prosess med utbyggere/grunneiere, som da har mulighet til å unngå detaljregulering i etterkant. Det var en forutsetning at de interesserte var påmeldt innen en fastsatt frist, og at det ble gjennomført et tilstrekkelig plan/analysearbeid. Det ble avholdt oppstartsmøter med dem som meldte seg på, og et samarbeid, inkludert en fastsatt møtevirksomhet, med kommunen for de aktuelle områdene. De aktuelle områdene forholder seg også til rammene i områdeplanen, slik som overordnede analyser og rekkefølgekrav. I tillegg har de selv (via konsulentfirmaer) utført mer detaljert analysearbeid på sine tomter. Det meste grunnlaget, med unntak av deres VA – analyser, er vedlagt saken.

Det er mottatt en del innspill etter at disse har lest gjennom skisseforslaget. Rådmannen har gått gjennom innspillene og deretter endret en del formuleringer i bestemmelser, samt justert plankartet.

Det var noen innspill rundt etasjer.

Etasjer for hvert kvartal er blant annet tilpasset eksisterende kulturminner (jf. konseptet) støy, samt solforhold. Rundt kollektivknutepunktet foreslås høyeste utnyttelsesgrad (200 % BRA), med høy første etasje og opp til 6 etasjer. For andre kvartaler forholder planforslaget seg til det som hittil er gitt gjennom dispensasjoner fra gjeldende plan for sentrum øst. Det foreslås opp til 5 etasjer, med variasjoner fra 3-5 etg. innen de ulike felt/kvartaler. Det er krav om høye førsteetasjer for å legge til rette for forretning/kontor virksomhet. 5 etasjer vil dermed kunne fremstå med en høyde tilnærmet et 6 etasjes bygg. Kotehøyder settes/avgjøres i detaljplaner/byggesaker.

Som målsetninger og konsept viser, er det ønskelig med et tettsted med et «miniurbant» miljø hvor mennesker skal vokse opp, arbeide og trives. Landsbypreget og det urbane skal ivaretas side om side. Å fortsatt kunne ha en menneskelig skala på bebyggelsen i tettstedet er viktig. Variasjoner i høyder/etasjer over et kvartal kan gi et mer levende inntrykk av bebyggelsen.

Melhurstunet har blant annet foreslått opp til 10-12 etasjer. Det foreligger ikke pr. nå konkrete prosjekt som et hotell eller lignende ved Melhurstunet. Dersom en utbygger ønsker å gå ut over rammene satt i konseptet og områdeplanen, er det ved et konkret prosjekt mulig å få en annen skala vurdert gjennom å detaljregulere de aktuelle områdene.

Et konkret prosjekt med et annet volum vil da bli tilstrekkelig vurdert og nabovarslet gjennom en detaljplanprosess. Ved et mulig konkret prosjekt vil det alltid være en bedre løsning å detaljregulere, for å se på alle forhold ved det konkrete tiltaket - parkering, atkomst, uterom, oppgraderte/kapasitet på VA løsninger, tilpasning til eksisterende bebyggelse etc.

Kommunen har også mottatt kopier av brev/uttalelser fra SVV, fylket, Bane NOR som utbyggere har fått til sine prosjekter. Disse brevene utelukker ikke at det kan komme merknader fra andre myndigheter under høring av områdeplanen.

Det er flere dokumenter – spesielt mer detaljerte VA planer for områdene som ikke er vedlagt saken. Disse legges til grunn for byggesaker. Det er også mye korrespondanse som ikke er vedlagt, men listet opp på en enkel måte under.

Fra «parkeringsplass» til et «miniurbant» sentrumsområde med kvalitet?

En del av debatten har naturlig vært inne på at store deler av sentrum i dag er preget av parkering for biler, noe utklippet under (flyfoto 2016) viser.

Planforslaget legger til rette for at parkering i fremtiden kan skje under bakken, for å kunne bruke arealene på bakken til ny bebyggelse, og bedre uterom. Det er satt av arealer til uterom/torg/lek i planforslaget, og laget

bestemmelser og rekkefølgebestemmelser som skal sikre kvalitet på disse.

Det er også laget en egen parkeringsnorm, som vil bli sendt på offentlig ettersyn/høring samtidig med planforslaget, slik at det er mulig å komme med merknader også til p-normen.



Utsnitt Melhus sentrum, flyfoto 2016, viser at store arealer brukes til bakkeparkering, det er ikke arealeffektivt.

Bilene opptar også areal på veiene. 50 passasjerer i en buss, eller 50 biler etter hverandre – har betydning for kapasiteten på vegnettet, for lokale utslipp, støy og ulykker.

Det legges nå til rette for en bedre utnyttelse av kollektivknutepunktet (jf. mulighetsstudie, vedlegg 12) samt holdeplasser for buss på vestsiden. Dette samsvarer med nasjonale retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging og nullvekstmålet i NTP.

Samtidig er Melhus invitert inn i forhandlinger om ny byvekstavtale, hvor det blir et mål å ikke øke personbiltrafikken ut over 2018 nivå. Personbiltrafikken øker i nabokommunene/pendlerkommunene til Trondheim. Dersom Melhus kommune underskriver avtalen med statlige myndigheter, vil flere ressurser/midler kunne brukes på viktige tiltak i og rundt sentrum for å stabilisere personbiltrafikkveksten. Til byvekstforhandlingene er det spilt inn tiltak om blant annet økt busstilbud øst-vest (Løvset/Varmbu) i sentrum, gang/sykkelbruer, parkeringshotell for sykkel, og parkeringsanlegg under bakken for bil. Planforslaget legger opp til mange nye gang og sykkelveger, fortau, og egne sykkelfelt langs Melhusvegen. Det er også stilt krav om belysning i bestemmelsene.

Vurderinger etter §§ 8-12, jf. § 7 i Naturmangfoldloven

Naturverdier og fremmede arter er beskrevet i planbeskrivelsen, samt i vedlegg 16. 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 planområdet. Spesielt arealene sør for Melhusbrua er 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 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.

Planen viser hensynssoner med tilknyttede bestemmelser for de viktigste områdene for naturmangfold innen planområdet. Det ingen kjente registrerte sårbare arter eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse eller viktige/utvalgte naturtyper som vil bli negativt berørt av forslaget til plan. Rådmannen mener temaet er tilstrekkelig belyst i analysematerialet til å kunne sende planforslaget ut på høring.

Rekkefølgekrav i planen - utbyggingsavtaler, eller bruk av fond

For å kunne oppnå kostnadsfordeling mellom utbyggere og kommunen settes rekkefølgebestemmelser i planen knyttet til opparbeiding av nødvendig infrastruktur: områdelekeplasser, gang- og sykkelveger, gang-sykkelbruer, turvegnett, grøntstruktur og nødvendig VVA-nett. Rekkefølgebestemmelsene kan innfris gjennom innbetaling av fond gjennom utbyggingsavtaler i den enkelte sak, der kommunen finner det hensiktsmessig. Se egen sak om dette.

Gjennom egen sak, som blir å regne som et forutsigbarhetsvedtak etter plan- og bygningslovens § 17-2, samt gjennom de fremtidige konkrete 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 gjennom utbyggingsavtaler 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.

Dette er den muligheten kommunen har etter loven til å fordele kostnadene for viktige funksjoner i tettstedet, og er dermed også den muligheten samfunnet samlet sett har for å få gjennomført disse tiltakene over tid. Kommunen som organisasjon har i utgangspunktet ikke nok ressurser/midler til alt som er nødvendig og ønskelig.

Det er imidlertid ikke alltid hensiktsmessig å avvente oppfyllelse av en rekkefølgebestemmelse fordi tiltaket kan være nødvendig for å gjennomføre en forsvarlig utbygging. Loven setter ikke krav om «forholdsmessighet» i forhold til å måtte avvente et tiltak til rekkefølgebestemmelsen er oppfylt, dersom tiltaket anses helt nødvendig.

Sak om forutsigbarhet for utbyggere i forhold til oppfyllelse av rekkefølgekravene legges frem parallelt med plansaken. Den vil også bli sendt på høring for eventuelle merknader. Det vises til den saken for ytterligere opplysninger.

Økonomiske konsekvenser

Økonomiske konsekvenser for kommunen avhenger 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 eller lignende - er opparbeidet. Eventuelle fellesarealer – for eksempel torg - kan også medføre driftskostnader for kommunen. Eventuell fordeling av driftsutgifter må i så fall avklares gjennom avtaler, etter at ulike utbyggingsområder er detaljregulert.

Beregning av kostnader på veg, vann og avløp, samt byrom, parker og turveger innen planområdet er laget, og legges ved egen sak om finansiering av felles infrastruktur som nevnt over. Samlede kostnader vil måtte fordeles over tid som beskrevet over.

Som tidligere beskrevet i planprogrammet er det behov for en etablering av en organisering for fremtidig vedlikehold av grøntområder/fellessarealer både for sentrum, men også for andre deler av kommunen som både har – og etter hvert får - flere turstier eller uterom, for eksempel; torg på Ler.

Det er startet et arbeid med å se på dette.

Øvrige konsekvenser av planforslaget

Konsekvenser av planforslaget framgår av tabell i planbeskrivelsen, 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.

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.

Gjennomføring – struktur og strategi

Det er nødvendig med et samarbeid med alle private og offentlige aktører for å få til ønskelig transformasjon i kollektivknutepunktet, og for sentrum som en helhet.

Strategisk er det viktig at kommunen tar en fremoverlent rolle. Det er ønskelig med en transformering av det spredte tettstedet til et miniurbant sentrum med gode koplinger på tvers av Gaula og jernbane/E6.

Det er viktige målpunkt, slik som skoleområdet og idrettsområdet på vestsiden, som gjør at innsatsen ikke kun kan konsentreres på østsiden.

Kommunen har behov for å sette opp en egen prosjektkatalog – en base med planlagte tiltak, og et gjennomførbart system for oppfølging av disse. Dette må utarbeides med hensyn på intern kapasitet.

Det vil være nødvendig å se på hvilke prosjekt som prioriteres først. Det foreslås at det lages en egen sak som legges frem ved ferdigbehandling av planen, slik at dette kan sees i sammenheng.

For blant annet å få til mer kunst i sentrum – slik som visjonen antyder - er det også ønskelig å søke om midler til kunstprosjekt. Det er også tanker om å se på eget formprogram for benker og møblering i uterommene i sentrum, og /eller ved turstier. Dette vil også bli en del av gjennomføring av vedtatt plan.

Det er en del av å gjøre et sted attraktivt for dem som oppholder seg og bruker det daglig.

For å holde oppe interessen blant innbyggere underveis i dette langsiktige planarbeidet gjennomføres det også nå noen mindre tiltak. Slik som lyssetting ved snarveg og universell utforming av overgang ved Melhus torget og Melhuset. Dette har vært behandlet som egen sak i formannskapet.

Konsekvenser for folkehelse:

Planlegging av fysiske omgivelser kan gi langsiktige virkninger for folkehelse, når omgivelsene blir endret i gjennomføringsfasen. Forhold rundt folkehelse er beskrevet i planbeskrivelsen.

Konsekvenser for klima og miljø:

Likeledes kan gjennomføring av fysiske planer gi langsiktige konsekvenser for lokale utslipp og for klimautslipp. Som beskrevet reguleres nye g/s veier, holdeplasser for buss. Utbyggingsområdene er vurdert med tanke på miljøeffekt/klima. Se konsekvensutredning i planbeskrivelsen. Utbyggingsområder ligger innen 1 km fra kollektivknutepunktet – dvs. gangavstand innen 10min. Det er også gangavstand til skole, barnehage, idrettsområde, butikker mv. Det arbeides også konkret med å kunne utnytte grunnvann under Melhus til miljøvennlig energiforsyning, fjernvarme (se planbeskrivelse, samt vedlegg 13).

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Rådmannen mener at planforslaget innfrir visjonen og de mål som var satt i planprogrammet, og at forslaget tilrettelegger for at Melhus sentrum i fremtiden kan bli mer funksjonelt og attraktivt.

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 sykkeløsninger 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 pr daa for de mest sentrale områder, enn i gjeldende kommuneplan.

Områdeplanen er en 1. generasjons plan som peker ut en retning for sentrum. Planen bør rulleres, da forutsetninger vil endre seg over tid, og det kan også være forhold som ikke har vært vektlagt i denne omgang som kan bli viktig senere. Områder innenfor planen kan også omreguleres/detaljreguleres, og dermed endres.

Det viktige er at planen ser på en sammenheng for gående og syklende over et stort område (vest-øst), viser de viktige byrommene, og gir overordnede rammer for etasjehøyder og utforming.

«Alt» kan ikke løses på et overordnet nivå, for et så stort område. Som eksempel må kollektivknutepunktet og skoleområdet, samt eventuelle ytterligere gangakser mv. løses gjennom detaljplaner senere. Det kreves detaljreguleringsplaner i de nye utbyggingsområdene som ikke har vært med i egen prosess, og det settes rammer for detaljplaner i områdeplanen.

Det er et stort materiale som ligger til grunn for forslaget. Rådmannen utelukker ikke at det kan være noen språklige «rariteter» eller feil, for eksempel i bestemmelsene. Dersom noe slikt oppdages undervegs kan det rettes opp etter høring. Likeledes kan endringer av kartteknisk karakter som ikke får betydning for arealbruken også rettes etter høring, ved behov.

Rådmannen vil vise til de vurderinger som er gjort i planbeskrivelsen og i vedlegg til planen. Rådmannen anbefaler at forslaget til ny områdeplan for Melhus sentrum legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Samtidig foreslås å oppheve de fleste gjeldende reguleringsplaner innen planområdet.

Det er krav i plan- og bygningsloven til minimum 6 ukers offentlig ettersyn/høring. Det vil bli arrangert åpne møter med informasjon til alle interesserte under offentlig ettersyn/høring. Det er naturlig at representanter fra formannskap, samt utbyggere med konkrete planer er med i disse møtene, slik at naboer og befolkning får god informasjon og kan stille spørsmål som grunnlag for eventuelle merknader.

Kort lesebeskrivelse av vedlegg/planforslaget:

Det har vært mye interesse så langt, noe som gjør at det blir mange delvis relevante vedlegg, i tillegg til analyser.

Det anbefales å konsentrere seg om plankart, bestemmelser og planbeskrivelse (3 første vedlegg).

De andre vedlegg kan leses ved eventuelt behov for utdyping av noen emner. De øverste vedlegg (innspill/ P-norm) anses da mest relevant.

Plankartet kan også leses digitalt; på følgende lenke: <https://kommunekart.com/klient/melhus/wysiwyg>

Om lenken ikke fungerer på iPad – kan det være lettere på pc – eller skriv inn adressen i søkefeltet på nettleseren.

Vedlegg:

1. Planbestemmelser
2. Plankart – ett på bakken/over bakken, ett under bakken
3. Planbeskrivelse
4. Risiko og sårbarhetsanalyse
5. Parkeringsnorm
6. Sammendrag innspill fra brev

7. Innspill fra møter – notat
8. Stedsanalyse
9. Fremtidens sentrum – rapport
10. Konsepter
11. Byromsutredning
12. Mulighetsstudie stasjonsområdet
13. Termisk energiforsyning
14. Trafikkanalyse
15. Skredfarevurdering
16. Flomberegning og hydraulisk analyse for Gaula
17. Støyrapport
18. Naturtypekartlegging
19. Handelsanalyse
20. Materielle faste kulturminner i sentrum
21. Illustrasjonshefte- områdeplan
22. ROS analyse – VAO
23. Overvann og klimahåndtering – notat
24. Saneringsplan med vedlegg – notat
25. Områdeplan VA – notat
26. Overslag vannmengder
27. Kultursal – mulighetsstudie
28. Gimsøya - planbeskrivelse innspill, TAG arkitekter
29. Gimsøya – flomvurdering innspill
30. Gimsøya – illustrasjonsplan, innspill
31. Gimsøya- støyvurdering, innspill
32. Gimsøya – sol/skygge, innspill
33. Gimsøya – volumstudier, innspill
34. Gimsøya – snitt, innspill
35. Melhusbanken – planbeskrivelse innspill, Bergersen arkitekter AS
36. Melhusbanken – ny situasjonsplan, innspill
37. Melhusbanken – perspektiv fra sørøst, innspill
38. Melhusbanken sol-skygge, innspill
39. Melhusbanken snitt nörd-sør fra vest, innspill
40. Melhusbanken trafikkanalyse, innspill
41. Melhusbanken støyanalyse, innspill
42. Melhusbanken geoteknikk, innspill
43. Melhusbanken – Fylkeskommunens uttalelse
44. Melhustorget - planbeskrivelse innspill, PKA/AMB arkitekter
45. Melhustorget - illustrasjonsplaner, innspill
46. Melhustorget - snitt, innspill
47. Melhustorget - solstudier, innspill
48. Melhustorget - støyfaglig utredning, innspill
49. Melhustorget - Trafikknotat, innspill
50. Melhustorget - geoteknisk vurdering, innspill
51. Melhustorget - grunnundersøkelser, innspill

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

Brev om annonsering

Brev til grunneiere og foreninger med forespørsel om innspill

Brev til utbyggere med forespørsel om påmelding

Brev/eposter innspill – innspill gjengitt og kommentert i vedlegg 6
Div. korrespondanse og møtereferat – påmeldte utbyggere
Div. oppstartsmøtereferat – påmeldte utbyggere
Div. brev/møtereferat mulighetsstudie stasjonsområdet
Div. referat samrådsmøter – andre myndigheter
Div. invitasjonsbrev til medvirkningsmøter
Ytterligere innsendt dokumentasjon - VA, snitt, tegninger – påmeldte utbyggere
Div. brev/innspill fra Bane NOR
Kopi av uttalelser fra BaneNOR, Statens vegvesen
Flere brev med forhåndsvarsel om reguleringsendringer
Interne notat