

Mindre endring av områdeplanen for Melhus Sentrum (ID5028 2016001)

## PLANBESKRIVELSE

YME arkitekter AS 22.09.2021

## **BAKGRUNN**

### **1.1 BAKGRUNN**

Det går i dag en vannledning tilknyttet MetroVann-prosjektet over Gimsøya. Denne er eid av Trondheim kommune. Da områdeplanen for Melhus Sentrum (ID5028 2016001) ble utarbeidet, ble det stilt krav til en sikringszone på 10 meter i forbindelse med denne ledningen. Dette ble et viktig premiss for valg av plangrep på Gimsøya, og hele sikringssonen ble innarbeidet i et sentralt grøntdrag. Kravet til sikkerhetsavstand er nå oppjustert. I 5 meter på hver side av ledningen tillates så godt som ingen inngrep, og det tillates ikke bebyggelse nærmere enn 20 meter fra midt ledning. Dette vil si at det blir en begrensning på utbyggingsfeltene i sørøst, og det blir umulig å bygge ut detaljregulerte felt B6/B7 som planlagt.

I tillegg er det oppdaget at det i områdeplanen mangler sikring av et av to planlagte overvannsutløp til Gaula. Dette kan medføre behov for å søke konsesjon fra NVE for utslipp i Gaula.

### **1.2 HENSIKT MED ENDRINGEN**

Hensikten med foreslåtte endringer er å tilpasse Områdeplan for Melhus Sentrum slik at den er i tråd med nytt krav til sikkerhetsavstand til MetroVann ledningen. Dette innebærer å flytte grønnstruktur G1/G2 (nå BG1 /BG2) mot sørøst, og tilpasse de tilstøtende utbyggingsfeltene.

Videre blir det samtidig medtatt sikring av en ny utløpsledning for overvann i Gaula. Denne var en del av overvannsløsningen som ble utarbeidet i forbindelse med områdeplanen, men ble ikke sikret i plankart eller bestemmelser. Dette medtas nå, for å unngå en eventuell senere konsesjonssøknad til NVE.

### **1.3 PLANKONSULENT, FORSLAGGSTILLER**

Endringsforslaget er utarbeidet av YME arkitekter AS, på vegne av Boligbyggelaget TOBB.

## **1. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER**

### **1.1 BERØRT OMRÅDE**

Det er området på Gimsøya som berøres av endringen, hovedsakelig utbyggingsfeltene B4-7, BT2 og T3, samt grønnstruktur G1-6 (benevnelser i gjeldende plan).

### **1.2 GJELDENE PLAN**

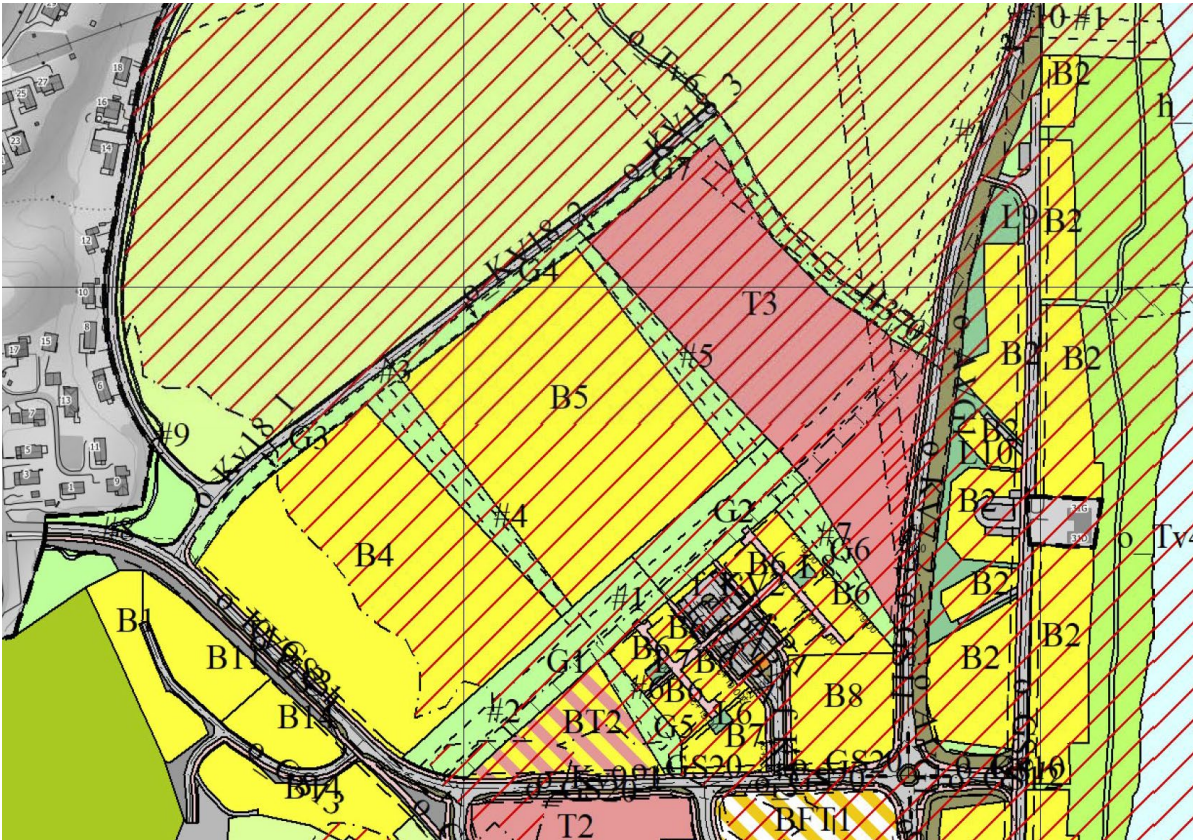
Gjeldende plan er Områdeplan for Melhus Sentrum.

Konseptet for utviklingen av områdeplan Melhus sentrum var «den grønne urbane byen». En familievennlig gå-by, med byggehøyde 3-6 etasjer. Østsiden av Gaula er handels og kultursentrum, mens vestsiden er skole og idrettssentrum.

De regulerte løsningene for Gimsøya bygger opp under dette konseptet. Hovedvekten er på utvikling av familieboliger. Det er allerede kort vei til barnehage, skole og aktiviteter. Området er planlagt med en gjennomgående grønnstruktur, og det er sikret opparbeidelse av store leke- og rekreasjonsarealer.

Det er regulert inn gode gang- og sykkelforbindelser, og samlede parkeringsløsninger gir store sammenhengende bilfrie soner. Et relativt tett boligområde med et nettverk av uteoppholdsarealer og fokus på gangforbindelser vil skape en sosial bydel, hvor det er lett å møtes.

Byggeområdene skal fylles opp, for å komme over flomnivå. Grønnstrukturen blir liggende lavere, og vil i tillegg til å være rekreasjonsområder, også ha funksjon som flomveg og fordrøyning, både for flomvann og overvann. Det planlegges for åpen lokal overvannshåndtering.



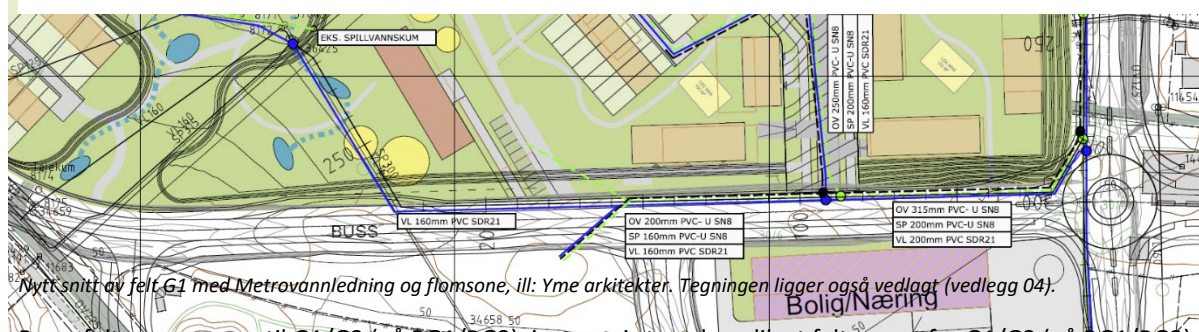
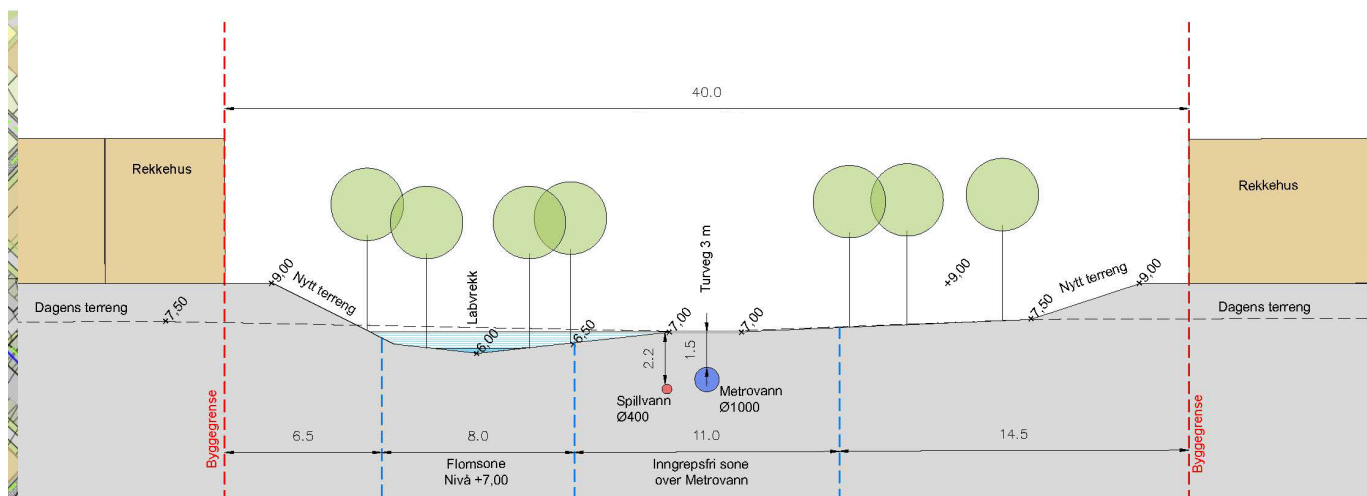
Utsnitt av gjeldende sentrumsplan

## 2. BESKRIVELSE AV ENDRINGER

### 2.1 ENDRINGER PÅ GRUNN AV METROVANN

Felt G1/G2 (nå BG1/BG2) flyttes ca 15 meter mot sørøst, slik at MetroVann ledningen blir ligger midt i den store grøntstrukturen G1/G2 (nå BG1/BG2). Slik sørger grøntstrukturen for nødvendig avstand mellom bebyggelse og ledning. Bebyggelsen er trukket 20m fra midt ledning.

Planlagt flomveg har fått en justert plassering for å ikke komme i konflikt med MetroVann ledningen.



Byggefelt som grenser til G1/G2 (nå BG1/BG2) justeres i størrelse, slik at felt sørøst for G1/G2 (nå BG1/BG2) reduseres, mens felt i nordvest økes.

Detaljregulerte løsninger for felt B6 og B7 er ikke lengre mulig å gjennomføre som regulert. Det foreslås derfor å ta disse løsningene ut områdeplanen, og heller stille krav om detaljplan for feltene.

## 2.2 ENDRINGER PÅ GRUNN AV ET NYTT OVERVANNsutløp

Det skal medtas et nytt overvannsutløp i Gaula i områdeplanen.

Overløpet er en del av løsningen beskrevet i opprinnelig overvannsvurdering, men plassering av ledningen ble ikke sikret i plan.

Dette representerer altså ikke en endring av løsningene som lå til grunn for reguleringen, men en planteknisk endring som sikrer at de planlagte løsningene kan gjennomføres.

Den opprinnelige overvannsvurderingen er supplert med et nytt notat for å tydeliggjøre plassering og forhold rundt overløpet. Røret skal legges fra den nye rundkjøringen (på eiendom 30/129), og ut i Gaula. Rørets trase kan følge offentlig veg, deretter offentlig grønnstruktur ut i elva. Det vil vurderes om det i stedet for å grave en trasé skal direktebores fra rundkjøringen til Gaula.

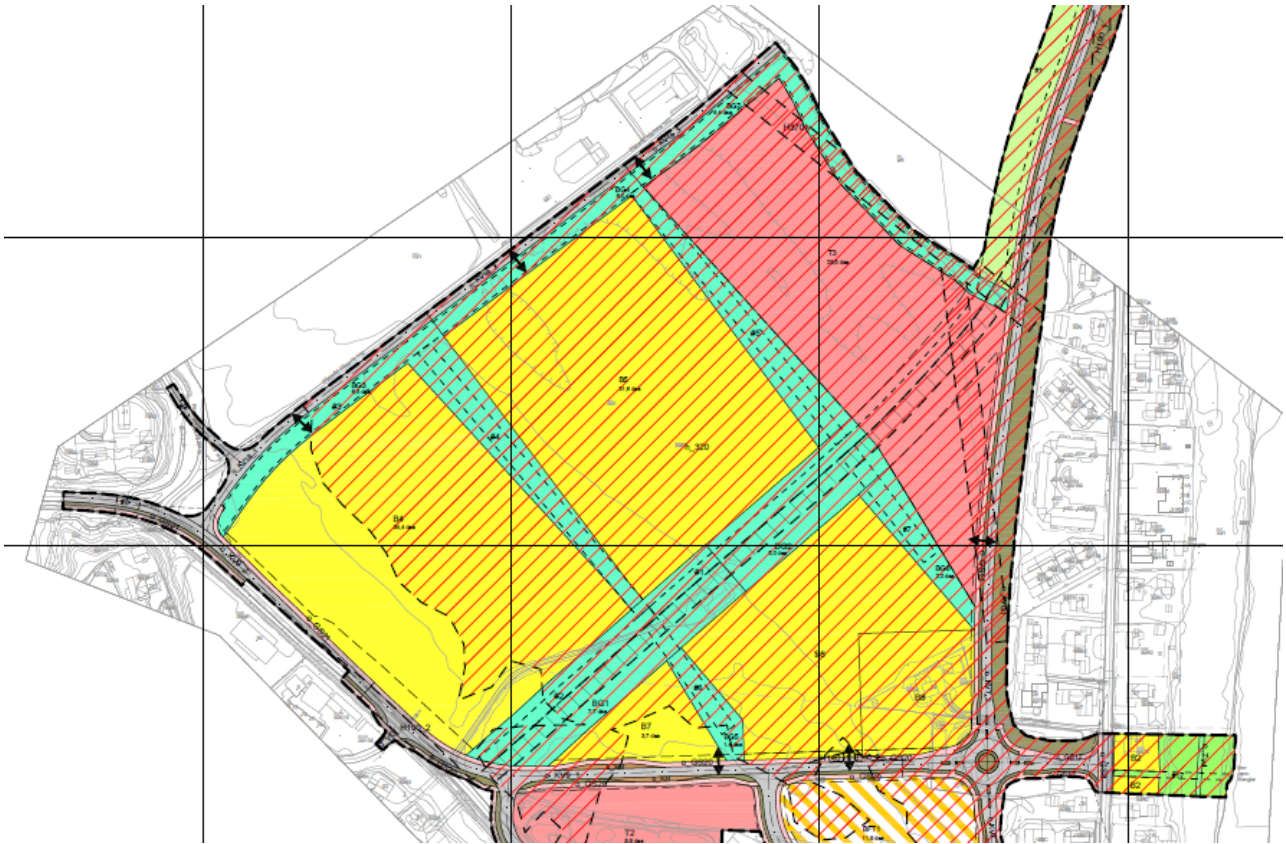
Røret har en kapasitet på 118l/s. Dersom vannmengdene blir større enn dette, vil vann ledes via grøft eller rør nordover til grønnstruktur som vil fungere som fordrøyningsvolum (se rød pil i figur under). Fra grønnstruktur er det i gjeldende plan sikret overvann/flomsvannstrase til Gaula (bestemmelsesområde #1).

nytt utløp til  
Gaula

*Se vedlegg 05, Overvannsvurdering knyttet til overordnet VVA-plan på Gimsøya, Rambøll 14.02.2018  
og vedlegg 06, Vurdering av overvannsledning Gimsøya, Rambøll 30.08.2021.*



## 2.3 FORESLÅTTE ENDRINGER I PLANKART



Utklipp nytt plankart

G1/G2 (nå BG1/BG2) er flyttet ca 15 meter sør øst for å sikre 20 meter avstand fra midt ledning til bebyggelse. Der grønnstrukturen ikke kan ivareta avstandskravet, er det lagt inn byggegrense.

Sikringssonen for Metrovann (den strengeste sonen) er økt fra 10 meter til 11 meter. Flomveg #1 er flyttet noe, for å ikke komme i konflikt med MetroVann ledningen.

Byggefelt som grenser til G1/G2 (nå BG1/BG2) justeres i størrelse, slik at felt sørøst for G1/G2 (nå BG1/BG2) reduseres, mens felt i nordvest økes. Samlet er det intet vesentlig avvik i areal avsatt til byggeformål.

Detaljregulerte løsninger for felt B6 og B7 er ikke lengre mulig å gjennomføre som forutsatt med den nye sikringssonen. Det foreslås derfor å ta disse løsningene ut av områdeplanen, og heller stille krav om detaljplan for feltene. Felt B6 og B7 foreslås også slått sammen til ett felt, B6.

Det er medtatt et nytt bestemmelsesområde, #17, for å sikre utløp for overvann i elva. Det er foreslått en ny bestemmelse for dette området.



Utklipp nytt plankart

Formål grønnstruktur (3001) har utgått som SOSI-kode. Felt felt G1-7 (grønnstruktur) endres derfor til blågrønnstruktur (3002) BG1-7.

Formål innenfor felt BT1 (bolig / tjenesteyting) endres til boligformål. Det tillates etablering av lavblokkbebyggelse i 3-4 etasjer og / eller lekeplass innenfor feltet.

## **2.4 FORESLÅTTE ENDRINGER I BESTEMMELSENE**

### **§ 2.4.2.4 B6-B8 Gimsøya**

I gjeldende plan:

#### *2.4.4 B6-B8 Gimsøya*

*Området skal utbygges som lavblokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Tillatt utnyttelse på minimum 5 boliger per dekar for hele området. Det skal utarbeides for B8.*

*Bebyggelsens topp grunnmur skal minimum ligge på kote +9,0. Det tillates etablering av parkeringskjellere under denne kotehøyden, dersom disse bygges vanntette og at løsning for innkjøring optimaliseres mhp. flomproblematikk i detaljplan. I flomsoneer må det vurderes om hvorvidt p-kjeller skal være vanntette. Utbyggingskal skje i henhold til flomvurdering Gimsøya Melhus kommune, datert februar 2018.*

*Bebyggelsen i B6 skal utformes som konsentrert småhusbebyggelse i 2-3 etasjer. Bebyggelse innenfor B7 og B8 skal utformes som lavblokkbebyggelse i 3-4 etasjer.*

*Parkering og gjesteparkering for konsentrert småhusbebyggelse i B6 etableres innenfor F\_PA. Felt f\_PA skal utformes med permeable flater / armert gress. Det kan tillates en carport pr. boenhet i B6 innenfor f\_PA. Ved etablering av carporter skal det kompenseres for tap av permeable flater på parkeringsplass. Parkering for B7 og B8 skal etableres i parkeringskjeller. Gjesteparkering for B7 skal etableres på bakken innenfor f\_PA. Gjesteparkering for B8 skal etableres innenfor B8 i forbindelse med detaljregulering. Kjøreveg skal opparbeides som vist i plankartet.*

*Gangvei vist i plankartet skal utformes med et dekke som tåler utrykningskjøretøy med en minimum bredde på 3,5 meter midt i veien. Kantareal skal utformes med armert gress. Det skal legges vekt på god belysning for trygg ferdsel. Der gangveg krysser kjøreveg skal denne ha en annen belegning enn kjørevegen. Gang- og sykkelveg skal ikke ha større stigning enn 1:15.*

*Innenfor felt avsatt til renovasjon i plankartet skal det plasseres nedgravde konteinere for matavfall, restavfall og papir/papp samt eventuelle øvrig gjeldende sorteringskrav jf. ENVINA. Det skal innpasses renovasjonsløsning for farlig avfall. Renovasjonsløsning for felt B8 skal avklares i detaljplan.*

*Det kan etableres trafostasjon innenfor felt avsatt til annen veggrunn i tilknytning til f\_PA. Det skal i detaljplan sikres universelt utformet gangveg i B8, som skal knyttes til gangveger og uterom i tilgrensende felt/veisystem.*

*Utbygging skal i hovedsak skje iht. overnevnte bestemmelser. Ved vesentlig endring skal det utarbeides detaljplan. Minimum 5 boliger pr. daa.*

Bestemmelsen foreslås endret til følgende:

### **2.4.4 B6, B7, B8 Gimsøya**

Området skal utbygges med lavblokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Tillatt utnyttelse på minimum 5 boliger per dekar for hele området. Det skal utarbeides detaljplan ved utbygging av områdene.

Bebyggelsens topp grunnmur skal minimum ligge på kote +9,0. Det tillates etablering av parkeringskjellere under denne kotehøyden, dersom disse bygges vanntette og at løsning for innkjøring optimaliseres mhp.

flomproblematikk i detaljplan. I flomsoneer må det vurderes om hvorvidt p-kjeller skal være vanntette. Utbygging skal skje i henhold til flomvurdering Gimsøya Melhus kommune, datert februar 2018.

Innenfor felt B6 skal det etableres konsentrert småhusbebyggelse i 2-3 etasjer og/eller lavblokkbebyggelse i 3-4 etasjer.

Innenfor felt B7 skal det etableres lavblokkbebyggelse i 3-4 etasjer og / eller lekeplass.

Innenfor felt B8 skal det etableres lavblokkbebyggelse i 3-4 etasjer.

Gangveier skal utformes med et dekke som tåler uttrykingskjøretøy. Kantareal skal utformes med armert gress. Det skal legges vekt på god belysning for trygg ferdsel innenfor planområdet. Der gangveier krysser kjørevei, skal denne ha en annen belegning enn kjøreveien.

Parkeringsnorm gjelder med delvis unntak av punkt 5. Minimum 50 % av p-plassene skal etableres i parkeringskjeller. Detaljplan skal vise felles parkeringsløsning for resterende parkering. Ved etablering av carporter på felles parkeringsplass, skal det kompenseres for tap av permeable flater på parkeringsplass. Det skal plantes trær i forbindelse med parkeringsareal på bakken for å sikre et grønt preg på parkeringsplassen.

For å ivareta en åpen lokal overvannshåndtering, skal det ved detaljregulering sikres tilstrekkelig areal med permeable flater og fall mot tiliggende grøntstruktur og regulerte flomveger.

#### **§ 2.13.2 BT2 (Gimsøya)**

Formål utgår. Bestemmelsen utgår.

Feltet reguleres som felt B7.

#### **§ 2.14.3 T3**

Følgende foreslås lagt til bestemmelsen:

«Det tillates oppført bru utenfor viste byggegrenser for å binde feltet sammen. Brokonstruksjon må ihensynta MetroVann ledning».

#### **§ 4.1.2.BG1**

Formål endres til blågrønnstruktur, felt BG 1.

Bestemmelsen henviser til illustrasjonsplan datert 12.2.18.  
Dette endres til illustrasjonsplan dato 02.07.2021.

#### **§ 4.1.3.BG2-BG3**

Formål endres til blågrønnstruktur, felt BG2-3.

Bestemmelsen henviser til illustrasjonsplan datert 12.2.18.  
Dette endres til illustrasjonsplan dato 02.07.2021.

#### **§ 4.1.4.BG5**

Formål endres til blågrønnstruktur, felt BG5.

Bestemmelsen henviser til illustrasjonsplan datert 12.2.18.  
Dette endres til illustrasjonsplan dato 02.07.2021.



### **§ 8.12 Overvannsledning #17 (ny bestemmelse)**

Det foreslås en ny bestemmelse for å sikre overvannsledning frem til Gaula.

§8.12

I #17 kan det legges overvannsledning frem til Gaula. Utløp i Gaula skal erosjonssikres.

### **§ 9.2.23 B6 og B7 Gimsøya**

Bestemmelsen endres da detaljregulerte løsninger innenfor felt B6 og B7 tas ut. Tidligere BT1 er nå foreslått som felt B7.

I gjeldende plan:

*9.2..14 B6 og B7 Gimsøya*

*Felt G2, G5 og G6 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før brukstillatelse for boliger innenfor B6 og B7 kan gis.*

*Flomveg #1, #6 og #7 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boliger innenfor B6 og B7 kan gis.*

*o\_kv7\_1 og o\_kv9\_1 med tilhørende g/s på begge sider: o\_GS19 og o\_GS20, samt kollektivholdeplasser, som vist i plankartet, og o\_AVG2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B6 og B7.*

*Rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.*

*Drammenvegen skal stenges før o\_kv7\_1 kan tas i bruk.*

*Felles veg, gangareal, parkeringsanlegg og renovasjonsanlegg skal være ferdig opparbeidet som vist i plankartet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B6 og B7.*

*Lekeplass L8 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger i felt B6 som ligger nord for felt f\_PA.*

*Lekeplass L7 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger i felt B6 som ligger sør for felt f\_PA. Lekeplass L6 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger i felt B7.*

*Ved innsendelse av søknad om tiltak skal det følge en overordnet plan for utvikling av B6 og B7, som sikrer opparbeidelse av fellesarealer som lekeplasser, gangveger, parkering mv.*

*Ny vannledning mellom eksisterende kum SID 11370 og eksisterende kum SID 36644, jf. strekk 1, 3 og 4 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B6 og B7. Ny vannledning fra ny rundkjøring og ut i o\_Kv9 fram til påkobling av ny bebyggelse, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B6 og B7.*

*Ny spillvannsledning mellom eksisterende kum SID 11369 og eksisterende kum SID 37078, jf. strekk 1 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B6 og B7. Ny spillvannsledning fra ny rundkjøring og ut i o\_Kv9 fram til påkobling av ny bebyggelse, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B6 og B7.*

*Rekkefølgekravene til vannledninger og spillvannsledninger nevnt over kan erstattes med tilsvarende løsninger i en godkjent VA plan.*

*Fordrøyningsdammer og flomveger fra felt B6 og B7 og fram til utslipp i Gaula må være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B6 og B7.*

Bestemmelsen foreslås endret til følgende:

### **§ 9.2.23 B6, B7 Gimsøya**

Felt BG2, BG5 og BG6 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før brukstillatelse for boliger innenfor B6 og B7 kan gis.

Flomveg #1, #6 og #7 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boliger innenfor B6 og B7 kan gis.

o\_kv7\_1 og o\_kv9\_1 med tilhørende g/s på begge sider: o\_GS19 og o\_GS20, samt kollektivholdeplasser, som vist i plankartet, og o\_AVG2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B6 og B7.

Rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Drammenvegen skal stenges før o\_kv7\_1 kan tas i bruk.

Ved innsendelse av søknad om tiltak skal det følge en overordnet plan for utvikling av B6 og B7, som sikrer opparbeidelse av fellesarealer som lekeplasser, gangveger, parkering mv.

Ny vannledning mellom eksisterende kum SID 11370 og eksisterende kum SID 36644, jf. strekk 1, 3 og 4 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B6 og B7. Ny vannledning fra ny rundkjøring og ut i o\_Kv9 fram til påkobling av ny bebyggelse, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B6 og B7.

Ny spillvannsledning mellom eksisterende kum SID 11369 og eksisterende kum SID 37078, jf. strekk 1 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B6 og B7. Ny spillvannsledning fra ny rundkjøring og ut i o\_Kv9 fram til påkobling av ny bebyggelse, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B6 og B7.

Rekkefølgekravene til vannledninger og spillvannsledninger nevnt over kan erstattes med tilsvarende løsninger i en godkjent VA plan.

Fordrøyningsdammer og flomveger fra felt B6 og B7 og fram til utslipp i Gaula må være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B6 og B7.

## **4. VIRKNINGER AV FORESLÅTTE ENDRINGER**

### **4.1 OVERORDNET VURDERING**

Plangrep og de overordnede løsninger beholdes. Det er derfor vanskelig å se at endringene på grunn av nye avstandskrav til MetroVannledningen skal få konsekvenser for forhold utover en mindre justering av de tilstøtende byggeområdene. Konsekvensene for utbyggingsfeltene i planen er beskrevet under, og regnes som akseptable.

Vi kan heller ikke se at den foreslåtte nye overvannsledningen til Gaula får noen negative konsekvenser.

### **4.1 FELT BT2**

Feltet BT2 er avsatt til barnehage, med mulighet for bolig. Dette feltet blir nå redusert med 1800m<sup>2</sup>, uten at barnehageformålet blir erstattet et annet sted.

Kommunen vurderer at felt BT2 nå er blitt for lite til for å videreføre formål offentlig tjenesteyting for barnehage. De vurderer det slik at feltet heller bør reguleres til bolig og lekeplass eller lignende.

Det foreslås derfor at felt BT2 reguleres til bolig (felt B7), men at det i bestemmelsene anføres at innenfor felt B7 skal det etableres lavblokkbebyggelse i 3-4 etasjer og / eller lekeplass.

### **4.2 FELT T3**

Det er lagt inn nye byggegrenser for å sørge for tilstrekkelig avstand til MetroVannledningen.

I praksis var det et området i midten av T3 allerede ikke mulig å bygge ut, da både bestemmelsesområde for flomveg og sikringssone for Metrovann var lagt igjennom feltet. Området som ikke kan ha bebyggelse er nå blitt større. Det er vanskelig å si i hvorvidt dette faktisk vil påvirke utnyttelsen av tomten. Det er en stor tomt (29,5dekar), og det ubyggbare området kan fortsatt nyttes til f.eks uteopphold. Det kan være positivt at den nordligste delen av tomten nå har fått et større sammenhengende byggbart område.

For å sørge for at hele feltet kan ha adkomst fra sør, er det medtatt at det tillates etablering av en bro utenfor byggegrensene.

### **4.3 GAULA**

Det nye overvannsutløpet er inngikk i den ift tidligere planlagte overvannsløsning for Gimsøya.

I det supplerende overvannsnotatet (vedlegg 05), konkluderes det men at utløpet ikke vil ha noen konsekvens for Gaula.

Røret det er snakk om vil ha en kapasitet på ca 120l/s, noe som er svært små mengder sett i forhold til Gaulas middelvannføring på ca 80 000 l/s. (80m<sup>2</sup>/s).

Det er alltid fare for en viss lokal erosjon ved utløp i elv. Utløp må erosjonssikres og plastres. Dette er sikret i bestemmelsen.

### **4.4 UNIVERSELL UTFORMING**

Grønnstrukturen skal flyttes, og terreng vil justeres på grunn av dette. Planlagte løsninger vil fortsatt la seg løse med det nye terrenget. Det er stilt krav til gangveger og forbindelser i gjeldende plan, og disse skal fremdeles gjelde.

Endringene vil ikke påvirke universell utforming.

#### **4.5 BARN OG UNGE**

Størrelse og utforming av grønnstrukturen med sine lekeplasser opprettholdes. På samme måte vil det fortsatt være store bilfrie områdene med gode gang og sykkelforbindelser opprettholdes. Det er kun plasseringen av det sentrale grønnstrukturen som justeres.

Endring i størrelse av barnehagetomten er beskrevet over, og hvordan dette er foreslått kompensert.

Den planlagte løsningen for Gimsøya vil være like god med foreslåtte endringer.

#### **4.6 NATURMANGFOLD**

Det viktigste i den planlagte løsningen på Gimsøya hva kommer til naturmangfold, er størrelsen på grønnstrukturen, sikring av en andel nyttevekster (mangfold) og bruk av grønnstrukturen som en del av den åpne lokale overvannshåndteringen. Ingenting av dette påvirkes av foreslåtte endringer.

Laksebestanden i elva vil ikke påvirkes negativt av det foreslåtte utløpet.

### **5. VEDLEGG**

01. Plankart, datert 22.09.2021
02. Bestemmelser, datert 22.11.2021
03. Illustrasjonsplan, datert 02.07.2021
04. Snitt grønnstruktur med metrovann, datert 23.06.2021
05. Overvannsnotat fra områdeplan, datert 14.02.2018
06. Vurdering av overvannsledning\_Gimsøya, datert 13.10.2021