

Detaljregulering for felt S5 i Områdeplan for Melhus sentrum Planbeskrivelse

Planid 5028 2020002

Saksnr 20/645

Vedtatt i Kommunestyret 20.04.21, sak 17/21



Heimdal
Eiendom



pka
ARKITEKTER

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	3
1.1 Endringer etter offentlig ettersyn	3
2. Planområdet, eksisterende forhold	3
2.1 Beliggenhet og avgrensning	3
2.2 Gjeldende regulering	4
2.3 Dagens situasjon	4
2.4 Trafikk- og støyforhold	5
2.5 Kollektivtrafikk	5
2.6 Teknisk infrastruktur	5
2.7 Grunnforhold	6
2.8 Sosial infrastruktur	6
3. Beskrivelse av planforslaget	6
3.1 Plangrep	6
3.2 Planlagt arealbruk, reguleringsformål	9
3.3 Grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyde	9
3.4 Uterom og sol/skygge	10
3.5 Trafikk og parkering	11
3.6 Estetikk og utforming av bebyggelsen	12
3.7 Tilgjengelighet	14
3.8 Rekreasjon og forholdene for barn og unge	14
3.9 Trafikkstøy	14
3.10 Renovasjon	15
3.11 Teknisk infrastruktur	16
3.12 Grunnforhold	17
3.13 Alternativ energiløsning	17
3.14 Rekkefølgekrav	17
4. Virkninger av planforslaget	17
4.1 Stedsutvikling	17
4.2 Trafikkforhold	18
4.3 Sosial infrastruktur	18
4.4 Gjennomføring	19
5.0 Prosess og innspill til planforslaget	19
5.1 Planoppstart og planprosess	19
5.2 Sammendrag av merknader og innspill ved planoppstart	19
5.3 Høringsuttalelser ved offentlig ettersyn og høring	21

1. Bakgrunn

Melhus Kjøpesenter AS/Romario Invest AS og Heimdal Eiendom AS har inngått avtale om kjøp, felles utvikling og utbygging av eiendommene rundt Melhustorget, angitt som S1-S5 i Områdeplan for Melhus sentrum. Da Melhus kommune inviterte til innspill i forbindelse med områdeplanen, ble det levert planforslag for felt S1-S5. Felt S1-S4 ble detaljregulert i områdeplanen, og er klar for utbygging, mens felt S5 ble innmeldt etter de øvrige, og det er i områdeplanen krevd detaljregulering før utbygging.

Foreliggende planforslag er i tråd med innspillet til områdeplanen, og i tråd med føringer i områdeplanen.

Planforslaget er utarbeidet av Per Knudsen Arkitektkontor AS i samarbeid med Heimdal Eiendom AS for Melhus Kjøpesenter AS/Romario Invest AS og Heimdal Eiendom AS.

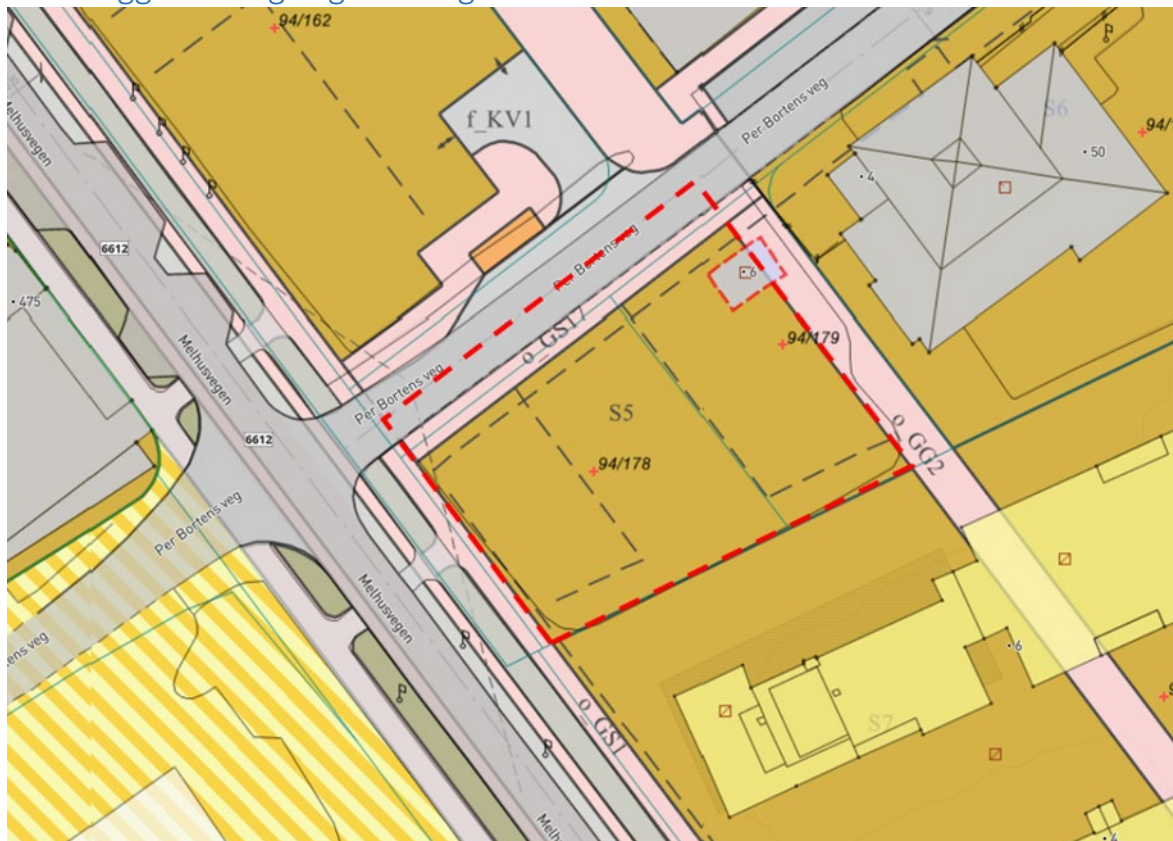
1.1 Endringer etter offentlig ettersyn

Det er gjort følgende endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn:

- Parkering er lagt i p-kjeller. Dette gir en utvidelse av næringsarealet på gateplan.
- Bebyggelse i gul støysone skal være gjennomgående og ha minst ett soverom mot stille side. Dette gjelder særlig lamellen mot Melhusvegen. Støyrappporten er oppdatert.
- Illustrasjoner er oppdatert.
- Mindre endringer i bestemmelsene

2. Planområdet, eksisterende forhold

2.1 Beliggenhet og avgrensning



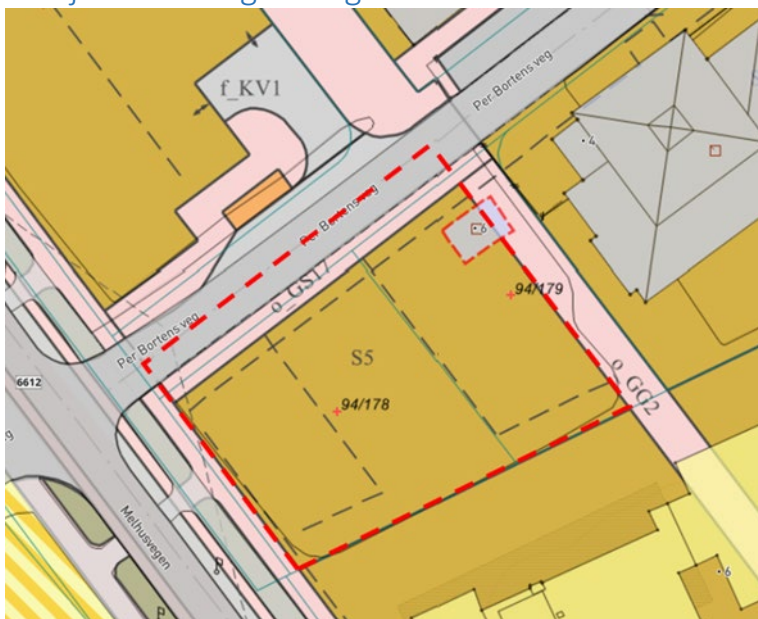
Utsnitt av Områdeplan for Melhus sentrum. Planområdet er angitt med rød stiplet strek.

Planområdet ligger sentralt i Melhus sentrum, og grenser mot Melhusvegen i sørvest, Per Bortens veg i nordvest, Energiparken i sørøst, og framtidig regulert gågate o_GG2 og Melhus Bedehus i nordøst.

Planforslaget omfatter del av eiendommene 94/178 og 94/179 som utgjør felt S5 i Områdeplan for Melhus sentrum. For å ivareta krav til frisikt er også del av 94/177 med, som omfatter del av gang- og sykkelvegen o_GS17 og kjøreveg/Per Bortens veg o_KV. Planområdet utgjør ca 1,6daa. Planområdet omfatter ikke gågata o_GG2 eller Melhusvegen med o_GS1, da disse vurderes å være tilstrekkelig detaljert regulert i områdeplanen.

Gnr/bnr 94/177 er eid av Melhus kommune, mens for øvrige eiendommer er eid av Melhus Kjøpesenter AS. Melhus Kjøpesenter AS eies av Romario Invest AS.

2.2 Gjeldende regulering



Arealet inngår i Områdeplan for Melhus sentrum, vedtatt 24.09.2019.

Arealet omfatter felt S5, del av o_GS17 og del av o_KV.

I henhold til §2.5.3 er det krav om detaljplan ved ny bebyggelse.

Utsnitt av gjeldende områdeplan.

2.3 Dagens situasjon



Dagens situasjon

Området er i hovedsak ubebygget, og brukes til salg av bruktbiler. Det er utplassert en brakke for bilsalg og en mobil salgsbod for mat der.

Arealet er gruset. Bortsett fra en begrenset stripe med gress mot Melhusvegen, er det ingen vegetasjon innen planområdet. Arealet regnes for ikke å inneha vilt- og naturverdi.

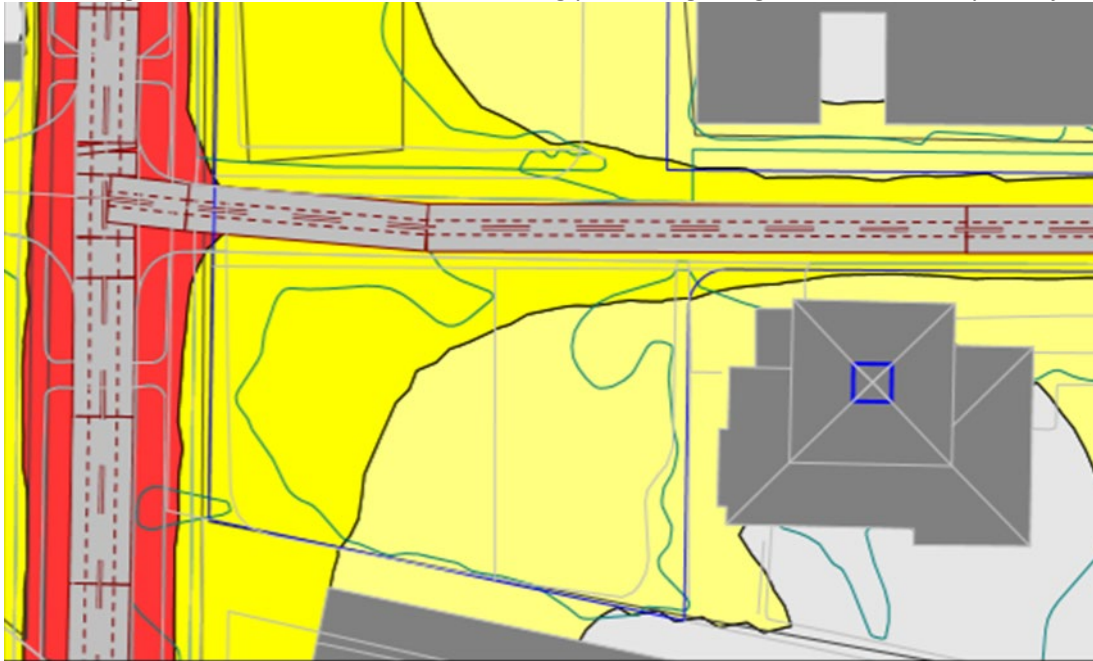
Arealet er ikke i bruk for barn, og regnes for ikke å inneha rekreasjonsverdi.

2.4 Trafikk- og støyforhold

I forbindelse med Områdeplanen ble det foretatt trafikktellinger i Melhusvegen i 2017. Ut fra disse er det beregnet en ÅDT i Melhusvegen på 4500. Det foreligger ikke trafikkdata for Per Bortens veg.

I forbindelse med utvikling av Melhustorget, felt S1-S4 i områdeplanen, vil det bli etablert parkeringskjeller for de nye næringsarealene og boligene der. Den ene inn/utkjøringen fra p-kjelleren er i Per Bortens veg, den andre i Rådhusvegen. I vurdering av trafikk- og støysituasjonen i det foreliggende planforslaget, er dette hensyntatt.

Området er i dag støyutsatt og ligger i gul støysone. Støyberegninger med dagens trafikk framskrevet til 2032, og med estimert ÅDT i Per Bortens veg på 1300, gir følgende bilde av støysituasjonen:



Utsnitt av støykart, beregningshøyde 4,0m.

2.5 Kollektivtrafikk

AtB betjener holdeplassen Melhus skysstasjon som ligger ca 100m vest for planområdet. Holdeplassen betjenes av flere regionale og lokale ruter, samt skoleruter.

Melhus stasjon ligger ca 170m vest for planområdet, og betjenes av både lokaltog og regiontog.

2.6 Teknisk infrastruktur

I Områdeplan for Melhus sentrum ligger det flere rekkefølgekrav knyttet til oppgradering av teknisk infrastruktur. Disse er videreført i planforslaget.

Fra kum 33902 går det en Ø110mm vannledning som krysser eiendom 94/178 i sørvest, denne kommer i konflikt med ny bebyggelse og må legges om.

2.7 Grunnforhold

Innenfor og i nærheten av planområdet er det tidligere utført grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger blant annet i forbindelse med bygging av eksisterende Melhustorget, Melhuset og Energiparken. I områder som ikke er bebygde ble det i forbindelse med innspill til områdeplanen utført 6 totalsonderinger, tatt opp en prøveserie og installert en poretrykksmåler.

Det er foretatt geotekniske vurderinger i forhold til planlagt utbygging hovedsakelig relatert til bebyggbarhet, skredfare og stabilitet, fundamentering/setninger og etablering av byggegroper. Planområdet består av løsmasser med ca 2m fyllmasser/tørreskorpeleire over silt og leire lagdelt med tynne silt- og finsandlag ned til ca 6-8m under terreng. Enkelte lag med humusholdige masser er registrert under topplaget på nabotomta (Energiparken).

I forbindelse med utbyggingen av Energiparken ble grunnvannet målt 3,3m under terreng ved det sørlige hjørnet av planområdet, noe som kan indikere hengende grunnvannsspeil.

Basert på topografi på planområdet og områdene rundt, tilsier det at det ikke er fare for skred innenfor planområdet eller at det kan rammes av skred utenfra.

Flomsonekart fra NVE viser at planområdet ikke ligger utsatt for flom fra Gaula eller omkringliggende bekker.

2.8 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger innenfor opptaksområdet til Høyeggen skole, grensen mellom Høyeggen skole og Gimse skole går i Melhusvegen. Det er flere barnehager innen et kvarters gange fra planområdet. Buen helse- og omsorgssenter ligger nært inntil planområdet.

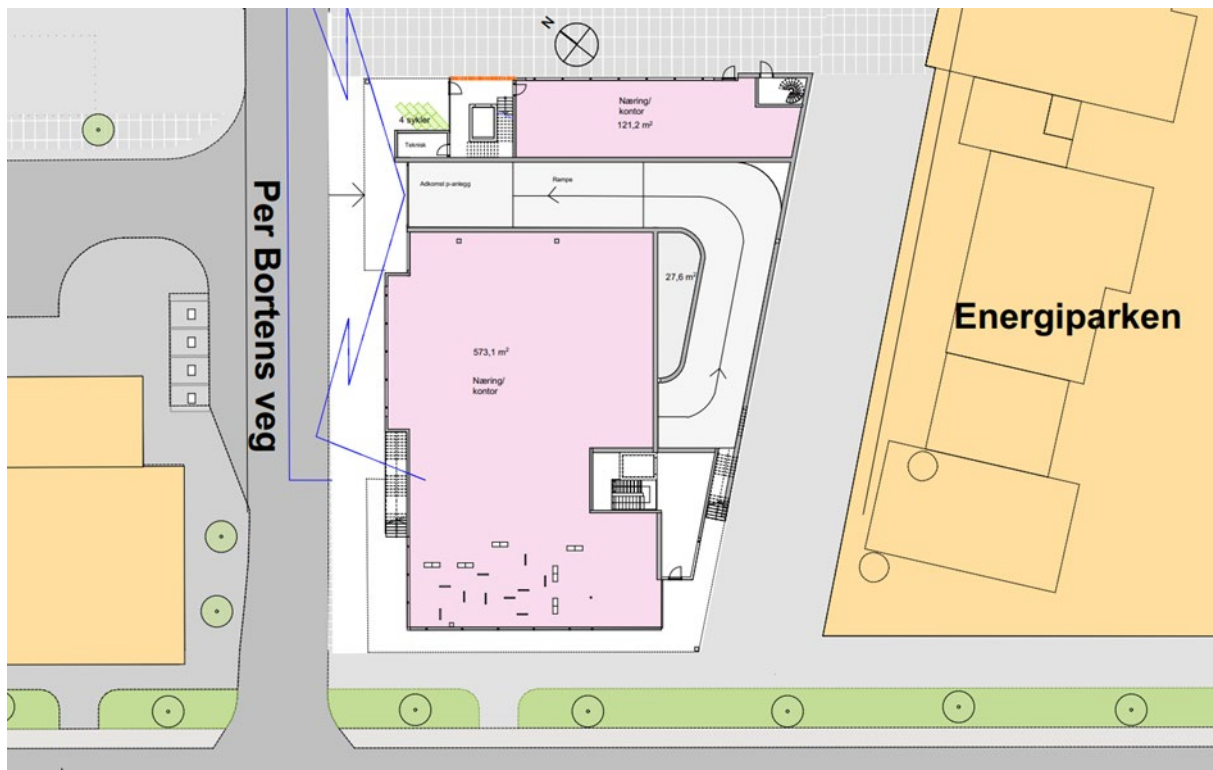
3. Beskrivelse av planforslaget

3.1 Plangrep



Perspektiv, sett fra sør.

Planforslaget er i tråd med innsendt innspill til Områdeplan for Melhus sentrum og legger til rette for en utbygging med 2 boligbygg oppå en full næringsetasjepå gateplan. På gateplan tenkes det næringsareal mot Melhusvegen, Per Bortens veg og gågata o_GG2. Innkjøring til p-kjeller er trukket lengst mulig unna krysset Melhusvegen x Per Bortens veg. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at parkering skal løses i p-kjeller.



Skisse gateplan. Planløsning er ikke bestemt enda, det kommer i byggesaken.

Reguleringsbestemmelsene viderefører krav fra Områdeplanen om at fasaden mot Melhusvegen og o_GG2 skal utformes som en byfasade, ha utadrettede funksjoner og inngang direkte fra gaten. Samme krav stilles også til fasade mot Per Bortens veg. Det ligger til rette for et næringsareal på ca 600m² med god eksponering mot Melhusvegen/Per Bortens veg, og ca 100m² mot gågata o_GG2. Bestemmelse fra Områdeplanen videreføres, om at minst 60% av fasadelengden mot Melhusvegen, Per Bortens veg og gågata o_GG2 skal ha åpne vindusflater/dører som ikke forblendes eller dekkes til.

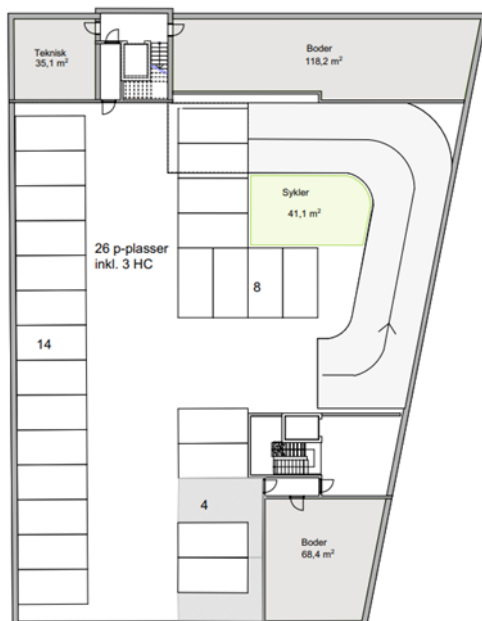
Minimum innvendig etasjehøyde skal være 3,0m. Maksimal utvendig høyde på 1 etasje skal være 5,5m.

I forbindelse med inngangene til boligene over er fasaden trukket tilbake og det etableres en liten forplass, slik at inngangen ikke kommer i konflikt med gang- og sykkelvegen langs Per Bortens veg eller gågata mellom bebyggelsen og bedehuset. I reguleringsbestemmelsene stilles det krav om en trapp fra gateplan til uterommet over næringsetasjen.

Fra 2 etg og oppover er det boliger. Den vestre lamellen mot Melhusvegen har 3 boligetasjer, og den østre mot gågata og bedehuset har 4 boligetasjer oppå næringsetasjen. Utforming og inndeling av leiligheter er ikke bestemt enda, men det stilles krav i bestemmelsene om en variert boligsammensetning.

Mellom lamellene skal det opparbeides et parkmessig uterom som leke- og uteoppholdsareal for boligene. Uterommet skal være felles for alle boenhetene, og det skal være universelt utformet utgang fra trapp/heis til uterommet i begge lamellene. Det tillates også uterom på tak på lamellene.

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at deler av uterommet mellom lamellene skal ha jordoverdekning på minst 50cm slik at det kan beplantes med større vegetasjon. Det stilles også krav om at dekket på delfelt 5.1 skal være konstruert slik at det tåler fundamentering av lekeutstyr og vibrasjonene av lek.



Skisse kjellerplan. Planløsning er ikke bestemt enda.

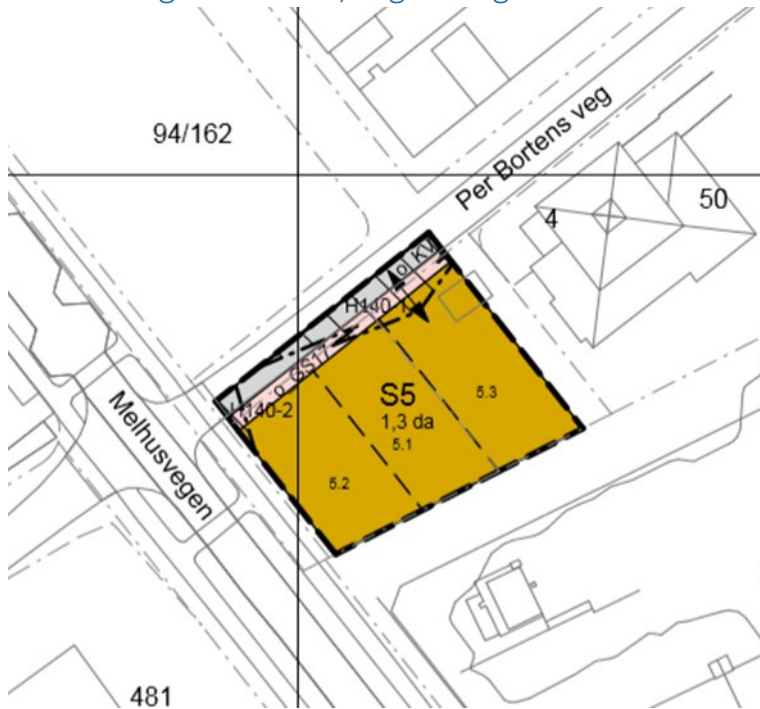


Skisse plan 2 med uterom over næringsarealet. Planløsning er ikke bestemt enda.



Snitt gjennom bebyggelsen. Snitt gjennom Melhus Bedehus til venstre, Energiparken i bakgrunnen, og snitt gjennom Melhusvegen til høyre.

3.2 Planlagt arealbruk, reguleringsformål



Planforslaget viser følgende reguleringsformål:

Bebyggelse og anlegg:

- Sentrumsformål (S5)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (KV)
- Gang- og sykkelveg (GS)

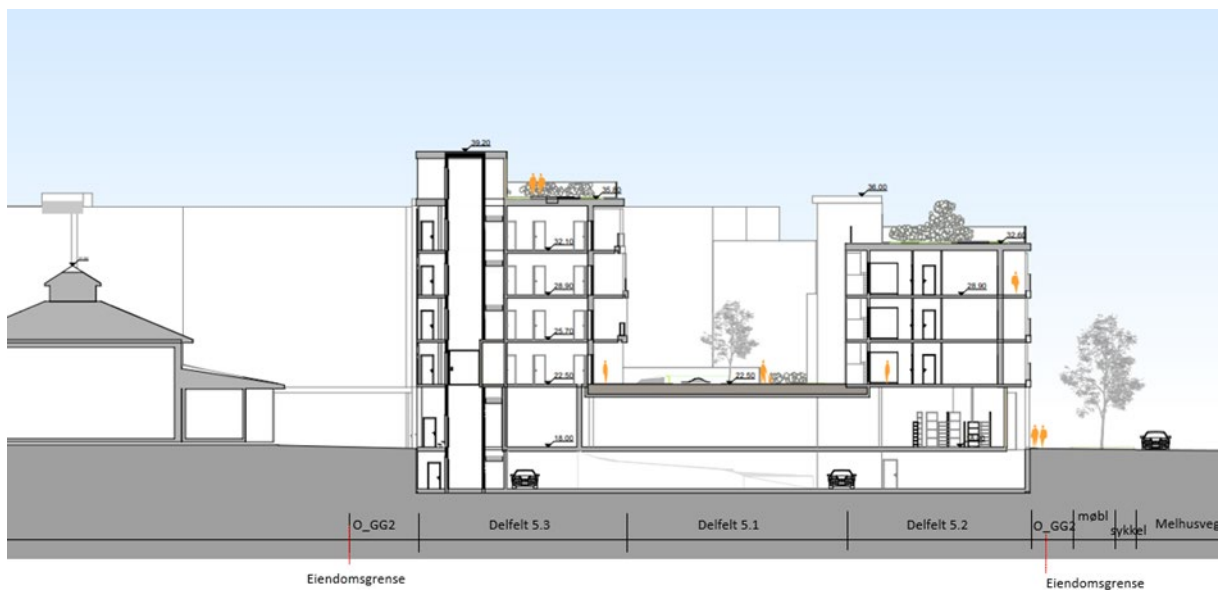
Hensynssoner:

- Sikringszone, frisikt

3.3 Grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyde

Felt S5 skal nyttes til sentrumsformål. Med sentrumsformål menes forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning, hotell og boligbebyggelse. Innen formålet inngår også nødvendig grøntareal til boligene samt parkering til bebyggelsen, dette er tilsvarende definisjon som i områdeplanen.

Plassering av bebyggelsen er vist med byggegrenser på plankartet. Mot Melhusvegen, Per Bortens veg og mot Energiparken er byggegrense sammenfallende med formålsgrense. Formålsgrensa er sammenfallende med formålsgrense i Områdeplanen. Byggegrenser for boliglamellene er vist med egne linjer mot uterommet.



Snitt gjennom planlagt bebyggelse og forholdet til områdeplanens nye tverrsnitt for Melhusvegen

I reguleringsbestemmelsene er bebyggelsens maksimale høyde definert slik:

- Innen delfelt 5.1 (uterommet) tillates bebyggelsen oppført i 1 etasje.
- Innen delfelt 5.2 (vestre boliglamell) tillates bebyggelsen oppført i 4 etasjer.
- Innen delfelt 5.3 (østre boliglamell) tillates bebyggelsen oppført i 5 etasjer.

I tillegg tillates tekniske installasjoner, rekkverk og nødvendig trapp/heis til uterommene oppført over maks etasjeantall. Innen delfelt 5.1 tillates også oppført et mindre bygg for fellesskapsløsninger (lysthus, grillhytte, drivhus el likn).

I tråd med prinsippet i Områdeplanen skal hver etasje defineres som 3,5m utvendig høyde unntatt 1 etasje. Næringsetasjen krever større etasjehøyde, litt avhengig av type virksomhet og omfang på tekniske installasjoner over himling. Det stilles krav om at netto innvendig høyde er minimum 3,0m, og maksimal utvendig høyde er 5,5m.

Tomta er rimelig flat, og det forutsettes ikke vesentlige endringer i forhold til dagens terreng.

I bestemmelsene stilles det krav om minimum utnyttelse på 10 boliger pr dekar, og minimum 200% BRA, som i områdeplanen. Foreløpige skisser viser 32 boenheter på til sammen ca 2.500m² BRA, ca 700m² næringsareal på bakkeplan, samt parkering, teknisk rom og boder for boligene på kjellerplan.

3.4 Uterom og sol/skygge

Krav til uterom for boligene følger Melhus kommune sin norm for leke- og uteoppholdsareal, regnet etter sentrumsområder med høy fortetting, jfr tabell 1 i normen. Dette ivaretas gjennom private balkonger, felles uterom på delfelt 5.1 og ved felles takterrasser på lamellene. For områdelekeplass legges det til rette for at offentlig park, o_P3 i områdeplan for Melhus sentrum, planid 2016001, ved Lena gård benyttes, samt at avsatt areal benevnt som #13 innenfor S3 (Melhustorget) skal være allment tilgjengelig og kan inngå. Disse ligger innenfor avstandskravet i normen, og vil være naturlig som områdelekeplassen for denne utbyggingen i sentrum. Det er i bestemmelsene sikret at utbyggingen skal ha tilgang til områdelekeplass jfr. Normen.



Skisse av uterom over parkeringshuset og oppå boliglamellene. Utforming og møblering av arealene er ikke valgt enda.

I reguleringsbestemmelsene stilles det krav om at det skal være en trappeadkomst fra gateplan til uterom på 5.1, og universelt utformet adkomst fra begge trappe/heisrommene til uterommet på 5.1.

Det åpnes for etablering av et mindre bygg som kan dekke fellesskapsfunksjoner, som lysthus, grillhytte, drivhus el likn. Innen felt 5.1.

I reguleringsbestemmelsene stilles det krav om at uterom skal ha høy kvalitet og ha parkmessig utforming. Deler av arealet skal ha minst 50cm jordoverdekning for å kunne beplantes med større vegetasjon. Beplantning skal tilpasses Melhus klimatiske forhold, være allergivennlig, og være kontrollert opp mot Norsk svarteliste. Det skal tilrettelegges for beplantning for pollinerende insekter. Dekket på felt 5.1 skal være konstruert slik at det tåler fundamentering av lekeutstyr og vibrasjonene av lek.

Det stilles også krav om at detaljert utomhusplan skal følge søknad om tillatelse til tiltak, og at uteoppholdsarealer og lekeplasser skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for nye boliger kan

gis, eller senest påfølgende vekstsesong. Ferdigattest kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

Det er gjort sol-/skyggestudier for datoene 21. mars, 22. april, 22. mai og 23. juni for kl 12, 15 og 18. Disse viser at uterommet som er orientert mot sørøst, har best solforhold på dagen, mens den vestre lamellen kaster noe skygge på ettermiddagen. Uterommene oppå lamellene har sol hele dagen og hele året.



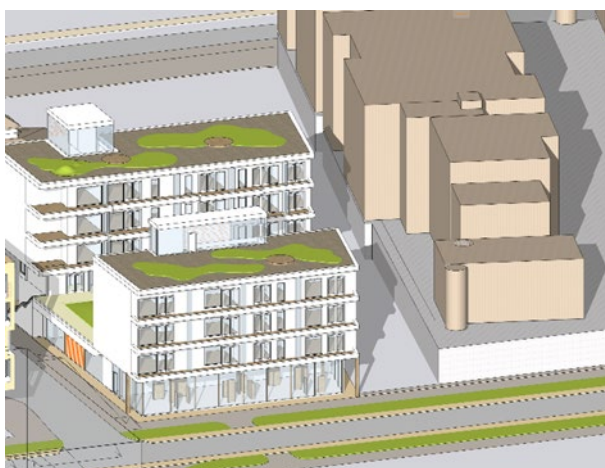
21. mars kl 12.00



22.mai kl 15.00



23. juni kl 18.00



Sol og skygge 22. april kl 18

Den nye bebyggelsen kaster skygge om ettermiddagen på Melhus Bedehus, men den ubebygde delen av eiendommen brukes ikke til uteopphold. Energiparken vil kunne bli berørt for den seine kveldssola, men i perioden april-sept er det primært næringsetasjen på bakkeplan som blir berørt.

Den nye bebyggelsen på felt S1 og Idegården blir i liten grad berørt. Eksisterende bebyggelse på den andre siden av Melhusvegen vil i liten grad påvirke solforholdene for den nye bebyggelsen.

3.5 Trafikk og parkering

Parkeringsdekning for bil og sykkel følger Parkeringsnorm for Områdeplan for Melhus sentrum.

Til innspill til områdeplanen utarbeidet ViaNova et notat med beregning av trafikk for feltene S1-S5 som grunnlag for støyyvurderinger. Turproduksjon fra boliger har et variasjonsområde på 2,5-5,0 turer pr boenhet ihht Statens vegvesen Håndbok V713 (1988). På bakgrunn av leilighetenes beliggenhet, nærhet til kollektive reisemidler og handelstilbud, er det i trafikk- og støyyvurderinger valgt å beregne ut fra nedre sjiktet av variasjonsområdet med 2,5 bilturer pr boenhet pr døgn.

Foreløpige skisser viser 32 leiligheter. For en så sentralt beliggende eiendom vil det være naturlig å legge seg på nedre sjikt av normen i forhold til parkeringsdekning, inkl reduksjon for sambruk av plassene. Dette gir et parkeringskrav for bil på min 23 p-plasser. I hht parkeringsnormen skal minimum 10% av plassene være tilgjengelig for forflytningshemmede, og minimum 20% av plassene ha lademulighet for ladbar bil.

I hht parkeringsnormen skal det være 2 plasser for sykkel pr bolig og 1-2 pr 100m² næringsareal, disse skal plasseres i fellesanlegg under tak eller i kjeller. Sykkelplasser tenkes inne på bakkeplan med noen gjesteplasser i stativ/låsbar innretning ved innganger til boligene og næringsarealene. Det er også mulighet for noen sykkelplasser i kjelleren.

Parkeringsnormens punkt 5 angir at «ved nybygg ... skal det, så fremt det er fysisk mulig, bygges parkeringskjeller, ...». Det er i eget notat gjort rede for andre alternativer som er vurdert, kort oppsummert til:

- Sammenkobling under Per Bortens veg til p-kjeller under Melhustorget felt S1
Det går tung infrastruktur i Per Bortens veg, blant annet en 600mm overvannsledning, 250mm spillvannsledning og 160mm vannledning. Disse gjør at det ikke er mulig å krysse Per Bortens veg med en kjørekulvert.
- Etablering av ekstra p-plasser på Melhustorget felt S1
P-kjeller under Melhustorget (felt S1-S4) vil bli bygget etter gjeldende krav for parkering i forhold til næringsarealet og antall boliger som etableres på disse feltene. Det er ikke økonomisk forsvarlig å forskuttere og bygge ekstra p-plasser nå for en framtidig bebyggelse på felt S5, da felt S5 etter planen er det siste feltet som bygges av S1-S5.
- Sammenkobling med p-kjeller i Energiparken
Energiparkens nedkjøringsrampe har adkomst fra Lenavegen. En evt sammenkobling med felt S5 vil måtte skje helt innerst i p-kjelleren. Konstruksjonen i yttervegg er ikke forberedt for dette. Løsningen vil også kreve samtykke fra alle 115 eierseksjoner.
- Bruk av Melhus Bedehus sin rampe
Melhus Bedehus har en rampe som går parallelt med Per Bortens veg ned til lageret i kjelleren. Lageret er pt utleid. Rampa er smal og porten bare 3,5m bred, så to biler kan ikke passere hverandre. En kulvert videre kan heller ikke være særlig bredere av hensyn til overliggende konstruksjoner. Yttervegg i vest er ikke forberedt for en åpning videre vestover. Det er uvisst om kjellergulvet er fundamentert for å tåle kjøretrafikk. Løsningen er vurdert som uaktuell, da det vil medføre store inngrep i bedehuset.
Det er også vurdert mulighet for plassering av egen nedkjøringsrampe andre steder på Bedehusets eiendom, uten at dette er diskutert med Bedehuset. Vi vurderte at løsningen ville gi sterke bindinger i en evt framtidig utnyttelse av Bedehusets eiendom, og at det ville være uhensiktsmessig å gå inn på slike valg uten å se på resten av eiendommen. Vi gikk derfor ikke videre med dette alternativet.

3.6 Estetikk og utforming av bebyggelsen

Planforslaget følger opp områdeplanens intensjoner om å skape et mer urbant miljø i de kvartalene som regulert til sentrumsformål. Det er lagt vekt på at Melhusvegen skal styrkes som hovedgate, og at det skal være utadrettede funksjoner med direkte innganger fra gaten mot denne, Per Bortens veg og gågata o_GG2. Boliginngangene skal gis litt rom i form av en liten forplass eller likn, slik at det skapes en overgang mot det offentlige rom, og at boliginngangene ikke kommer i konflikt med fortau eller gågata. I reguleringsbestemmelsene er områdeplanens krav om innslag av tre og tegl i fasaden videreført, dette vil bli vist i byggesaken. For øvrig skal bygningenes utforming og fargebruk harmonere med nærliggende bebyggelse. Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om at uterommene for boligene skal ha høy kvalitet og parkmessig utforming.

Områdeplanen har krav om at bebyggelsen skal «ha en oppdeling og variasjon som gir inntrykk av mindre og sammensatte volum». Dette er løst ved at de to boliglamellene har ulik høyde, samt det lavere partiet mellom dem. Illustrasjonsprosjektet viser også hvordan inntrekkninger av partier kan brukes til å skape rom og variasjon. Det vurderes også at bygningsvolumene er så korte (fasadelengde hhv ca 25 og 30m) at det ikke nødvendigvis er positivt med en variasjon i høyde innenfor hvert volum.

I henhold til områdeplanen skal det ved leilighetsbygg med mer enn 10 boenheter etableres innendørs fellesareal som er egnet til fellesskapsløsninger. Dette vil bli løst i forbindelse med byggesaken, men i reguleringsbestemmelsene er det tatt høyde for at det tillates oppført et mindre bygg i uterommet på felt 5.1 til felles drivhus, lysthus, grillhytte, el likn. Innvendig fellesareal kan også være sykkelverksted, verksted/hobbyrom, møteplass med liten sittegruppe ved trapp/heis feks ved inngang på bakkeplan eller som en vinterhage ved utgang til uterom på tak.



Perspektiv sett fra Melhusvegen sør. Utadvendt næringsareal på bakkeplan mot Melhusvegen. Fasaden mot Melhusvegen er på 4 etasjer og formidler en overgang mellom Energiparken, som her er på 3 etasjer, og felt S1 som er på 5-6 etasjer.



Perspektiv sett fra Melhusvegen nord med hjørnet mot Per Bortens veg.



Perspektiv sett fra nord mot Per Bortens veg og gågata o_GG2 og bedehuset. Forplassen på hjørnet gir boligene en halvprivat sone for inngang og trappa opp til uterommet.

3.7 Tilgjengelighet

Alle boligene vil bli tilgjengelig for forflytningshemmede ihht krav i TEK, da det er heis fra gateplan til p-kjeller og alle boligetasjene. Heis føres også opp til alle uterommene, og adkomst ut vil være trinnfri. Selve uterommene vil ha utforming som ivaretar kravene til tilgjengelighet. Minst 10% av p-plassene vil være dimensjonert for forflytningshemmede.

3.8 Rekreasjon og forholdene for barn og unge

Felt S5 ligger sentralt i Melhus sentrum, men det er likevel kort avstand til rekreasjonsarealer, det er få minutter å gå til friluftsområdene langs Gaula og på Høyeggen. Områdeplan for Melhus sentrum har sikret areal til et godt nett av gang- og sykkelveger og turveger, samt flere parker, areal for grønnstruktur og mer urbane torg. De nærmeste arealene er Torget o_TG2 som skal etableres samtidig med første byggetrinn på Melhustorget, det allment tilgjengelige parkarealet på uterommet på S3 på Melhustorget, eksisterende offentlig områdelekeplass o_U2 ved Buen og framtidig o_U3 ved Rådhusvegen, samt framtidig park på o_P3 på Lena. Dette i tillegg til uterommene innen prosjektet.

Høyeggen skole ligger ca 900m fra planområdet, og det er fortau/gang- og sykkelveg hele veien. Ungdomsskole, videregående samt idrettsanlegg ligger på vestsida av Gaula. Gangadkomst dit er pt via Gimse bru, men ny gangbru over Gaula og over E6 inngår i tiltakene i finansieringsmodellen for områdeplanen.

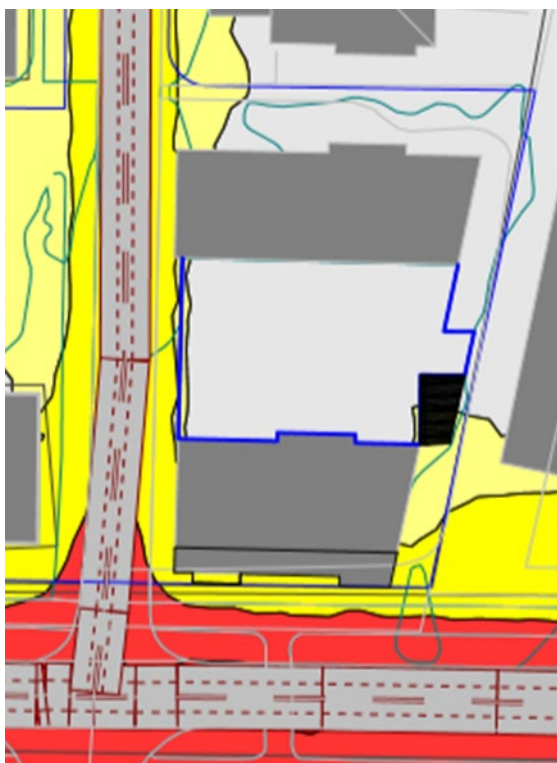
3.9 Trafikkstøy

Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om at alle nye tiltak skal planlegges slik at støy- og støvforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende ihht krav satt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging. Det tillates boliger i gul støysone (55-65dB) dersom boligen er gjennomgående, har stille side og har minst ett soverom har fasade med støynivå under grenseverdien på Lden = 55 dB. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under grenseverdien. Støyfaglig utredning skal følge søknad om rammetillatelse.

Støyfaglig utredning er oppdatert etter offentlig ettersyn av planen. Det er i henhold til tellinger gjennomført av Melhus kommune, lagt til grunn en ÅDT i dag på 4500 i Melhusvegen, framskrevet til

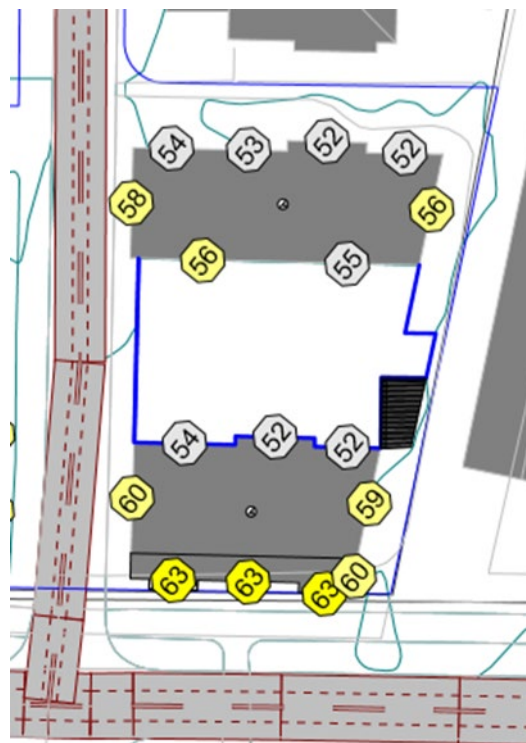
5575 i 2032. Den viser at fasadene ut mot Melhusvegen og delvis mot Per Bortens veg ligger i gul støysone med framskrevne trafikk tall. Leilighetene her må derfor være gjennomgående og ha minst 1 soverom på stille side. Ved rammesøknad skal støyfaglig utredning dokumentere at kravene tilfredsstilles.

Uterommet mellom lamellene og på tak skjermes fra støy uten ekstra tiltak. Området er ikke utsatt for støy fra jernbanen.



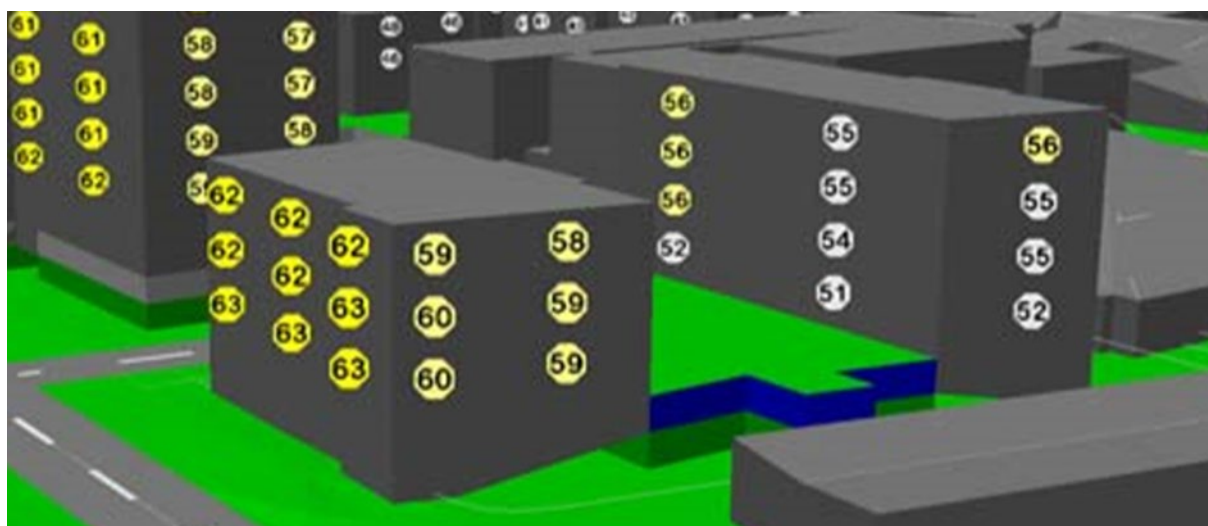
Støynivå beregningshøyde 4,0m

Utsnitt fra støyfaglig utredning for felt S5, støynivå framskrevet til 2032.



Høyeste støynivå på fasade uavhengig av etg.

Utsnitt fra støyfaglig utredning for felt S5, støynivå framskrevet til 2032.



Utsnitt fra støyfaglig utredning for felt S5. Støynivå på fasade ved framskrevet trafikk tall til 2032.

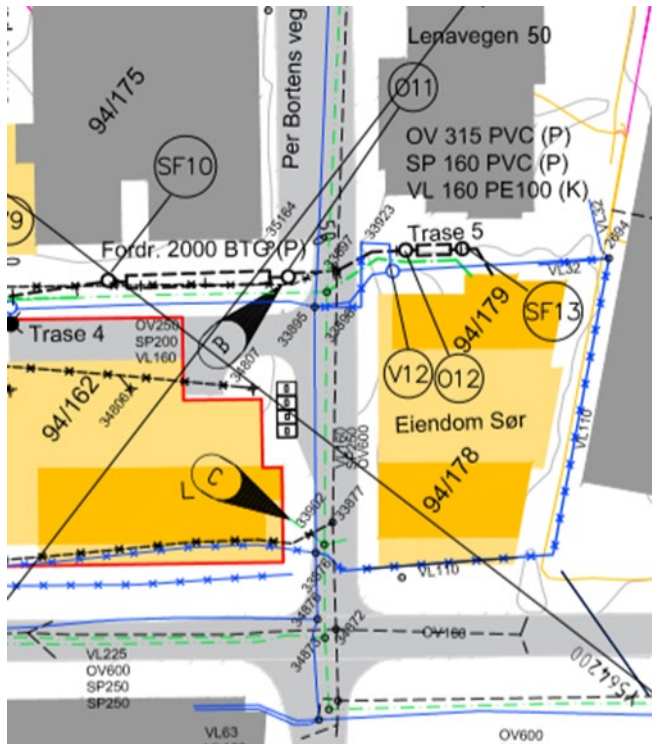
3.10 Renovasjon

I Områdeplan for Melhus sentrum er det regulert areal til nedgravde containere i Per Bortens veg, Lenavegen og Rådhusvegen. Dette er ihht vårt innspill for feltene S1-S5 til områdeplanen. Det var da tenkt, og avklart med Envina, at det var behov for 9 containere for restavfall og 9 containere for papp/papir felles for bebyggelsen på S1-S5, totalt 18 nedgravde containere. Øvrige fraksjoner, samt næringsavfall, skulle håndteres innendørs.

Det er siden den gang bestemt at det skal sorteres også på mat og glass/metall i Melhus kommune, men hvordan dette vil bli utført er ihht ReMidt enda ikke bestemt. Tømmefrekvens er heller ikke satt. Inntil den nye strategien og logistikken er bestemt ønsker ReMidt at det skal forutsettes en dobling av antall containere.

Ettersom strategi enda ikke er valgt, er det i reguleringsbestemmelsene angitt at renovasjonsanlegg i Per Bortens veg kan nyttes også av felt S5, som opprinnelig tenkt, og at det skal etableres avfallsrom inne i bebyggelsen for farlig avfall og evt andre fraksjoner. Løsning skal godkjennes av ReMidt i en renovasjonsteknisk plan.

3.11 Teknisk infrastruktur

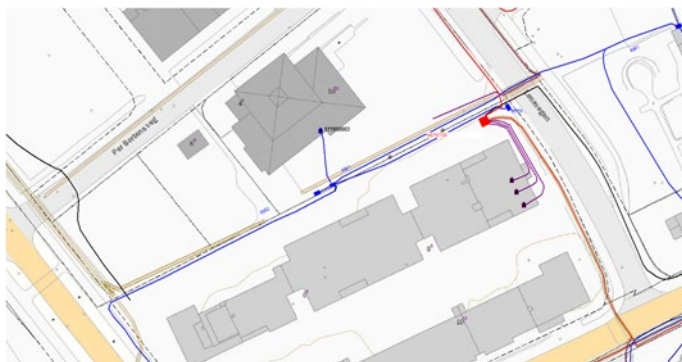


Utsnitt av overordnet VA-plan

Bestemmelser i områdeplanen er videreført om at tekniske planer for veg, vann og avløp, skilt og belysning skal godkjennes av Melhus kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Gjeldende normer skal benyttes. I Områdeplan for Melhus sentrum ligger det flere rekkefølgekrav knyttet til oppgradering av teknisk infrastruktur som også er videreført.

Til innspill til områdeplanen ble det utarbeidet et overordnet VAO-notat. Fra kum 33902 går det en Ø110mm vannledning som krysser eiendom 94/178 i sørvest, denne kommer i konflikt med ny bebyggelse og må legges om. For å opprettholde vannforsyningen foreslås det at man kobler seg til i punkt B. I forbindelse med denne omleggingen må det etableres ny vannkum V12. Denne vil sikre tilstrekkelig med tilkoblings-

muligheter for å videreføre vanntilførsel til kum 2694 og brannhydrant 33923. Spillvann og overvann foreslås koblet til i punkt B. Overvann er beregnet i forhold til forventede klimaendringer. Beregnet fordrøyningsvolum er 10,3m³ som foreslås plassert ved ledningsnett i o_GG2. Grønne tak i forbindelse med uterom for boligene vil også bidra positivt til fordrøyningsvolum, og kan bidra til redusert fordrøyningsvolum, dette vil bli beregnet i byggesaken.



Utsnitt fra epost fra Tensio.

I følge epost fra Tensio datert 31.03.2020 er det kapasitet i dag til at S5 kan hente strøm fra trafo ved Energiparken. Det estimeres et behov på ca 130 kW.

I forbindelse med utbyggingen på S1-S3 etableres det ny trafo på S3/4, men det er for lang avstand derfra til S5.

3.12 Grunnforhold

Det er i reguleringsbestemmelsene krevet geoteknisk vurdering og evt geoteknisk prosjektering til søknad om rammetillatelse.

I følge geoteknisk vurderingsnotat utarbeidet til innspill for felt S1-S5 til områdeplanen, tilrås det at bygget fundamenteres på banketter/søylefundament direkte på ei masseutskiftet pute av pukk eller sprengstein med mektighet ca 1-2m under fundamenteringsnivå. På den måten vil dårlig egnede fyllmasser fjernes, og byggegrunnen blir så homogen som mulig.

Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om at det skal framlegges dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset, ved søknad om tillatelse til tiltak. Alternativt må det framlegges tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i tråd med forurensningsforskriften.

3.13 Alternativ energiløsning

I forbindelse med områdeplanen ble det igangsatt et prosjekt for etablering av et felles energianlegg med utgangspunkt i de unike grunnvannsressursene som finnes i Melhus sentrum. Heimdal Eiendom/Melhus torget er med i prosjektet for alle våre felt S1-S5. Prosjektet er avhengig av støtte fra Enova for realisering.

Alternativ løsning er el-kjel.

3.14 Rekkefølgekrav

Gjeldende rekkefølgekrav for felt S5 i Områdeplan for Melhus sentrum, er videreført i planforslaget. Det gjelder §§9.2.1-3 som gjelder alle tiltak innen hele områdeplanen, 9.2.4-7 som gjelder på østsida av Gaula, og 9.2.12 som gjelder for felt S5.

Rekkefølgekravene kan oppfylles enten ved gjennomføring av beskrevne tiltak eller ved inngåelse av utbyggingsavtale, ref Modell for finansiering av felles infrastruktur, vedtatt 22.10.2019.

Det stilles også rekkefølgekrav om at alle eventuelle støv- og støyskjermingstiltak, samt anlegg for renovasjon, skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.

Det stilles også rekkefølgekrav om at uteoppholdsareal og lekeplasser for boligbebyggelsen, inkludert områdelekeplass, skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan før brukstillatelse for ny boligbebyggelse kan gis, eller senest påfølgende vekstsesong. Ferdigattest kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse om at det langs o_GS1 i områdeplan for Melhus sentrum, skal etableres sammenhengende gang- og sykkelveg fra Løvsetvegen til Per Bortens veg før brukstillatelse.

4. Virkninger av planforslaget

4.1 Stedsutvikling

Utbyggingen av det nye Melhus torget på S1-S4 og etablering av det nye torget o_TG vil endre Melhus sentrum radikalt. I denne sammenheng er utvikling av felt S5 et viktig bidrag. I dagens situasjon er arealet brukt til parkering/bruktbilsalg, og bidrar i liten grad til kommunens visjoner for sentrum. Den nye bebyggelsen på S5 vil bidra til å komplettere bebyggelsen langs Melhusvegen og Per Bortens veg, øker næringsgrunnlaget i sentrum, og etablerer gågata fra Per Bortens veg til Energiparken. Det etableres ca 30 nye boenheter som vil kunne bruke sentrums tilbud uten bruk av bil. Dette vil bidra til et sentrum med mer liv utenom åpnings- og kontortider.

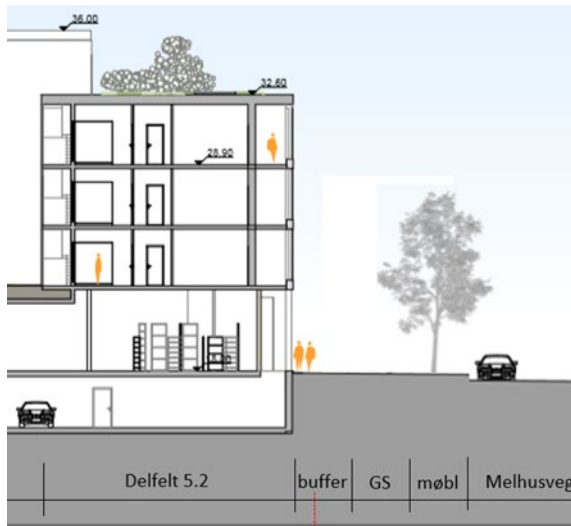


Dagens situasjon, fra Google Maps

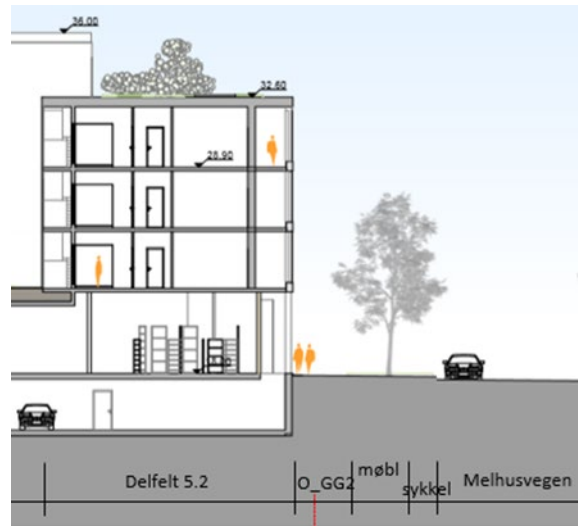


Ny situasjon

Planforslaget tar utgangspunkt i nytt regulert tverrsnitt i Melhusvegen, med formålsgrænse/byggegrænse inntil ny regulert gang- og sykkelveg o_GS1. Nytt tverrsnitt for Melhusvegen medfører for denne siden av vegen flytting av kjørebane, etablering av sykkelfelt i dagens møbleringssone, etablering av møbleringssone i dagens gang- og sykkelveg og etablering av ny gang- og sykkelveg delvis inne på 94/178. Inntil nytt tverrsnitt etableres, vil det være en avstand, en buffer, mellom bebyggelsen og dagens gang- og sykkelveg.



Med dagens tverrsnitt i Melhusvegen



Med nytt tverrsnitt i Melhusvegen ihht områdeplanen

4.2 Trafikkforhold

Melhus sentrum preges i dag av store, åpne parkeringsflater. Adkomsten til parkeringsplassene er fra Lenavegen, Rådhusvegen og Per Bortens veg. Det er ingen definerte arealer for fotgjengere mellom områdene, og det synes naturlig å ta bilen når man beveger seg fra ett område til et annet.

Med utbyggingen av det nye Melhustorget på felt S1-S4 og utbyggingen på felt S5 erstattes de åpne parkeringsplassene med bebyggelse. Det etableres et tydelig definert gågateløp for fotgjengere fra Rådhusvegen via Torget til Energiparken. Det tilrettelegges for god sykkelparkering, både for beboere, gjester, ansatte og kunder i næringsarealene.

4.3 Sosial infrastruktur

I foreløpige skisser er det vist 32 leiligheter i den nye boligbebyggelsen. Erfaringsmessig vil det medføre at 50-65 personer flytter inn her, og erfaringsmessig vil det i overveiende grad være voksne, både unge førstegangsetablerere og eldre voksne. Det antas at disse i stor grad vil være hjemmehørende i Melhus kommune fra før, og at de eldre voksne da vil fristille mer typiske familieboliger i andre boligstrøk i kommunen. Den direkte påvirkningen på den lokale skolen og de nærmeste barnehagene vil derfor ikke nødvendigvis være så tydelig.

4.4 Gjennomføring



Utviklingen av Melhustorg-prosjektene vil bli gjennomført i flere byggetrinn. Byggetrinn 1 omfatter felt S1 og S2, samt torget. Det er gitt rammetillatelse på første del av BT1, felt S1.

Byggetrinn 2 omfatter felt S3 og S4.

Felt S5 er tenkt som siste byggetrinn, men kan også gjennomføres som et selvstendig prosjekt.

5.0 Prosess og innspill til planforslaget

5.1 Planoppstart og planprosess

Planoppstart ble kunngjort i annonse i Trønderbladet 06.03.2020, på Melhus kommunes nettsider samt på PKAs nettsider med høringsfrist 27.03.2020. Aktuelle høringsparter ihht Melhus kommunes adresseliste for høringsparter og naboer ble samtidig varslet særskilt ved brev/epost.

Det er avholdt møte med 2 fra styret for Melhus Bedehus (13.01.2020) og styreleder for Energiparken (30.01.2020).

5.2 Sammendrag av merknader og innspill ved planoppstart

Det er kommet inn 9 uttalelser til varselet om planoppstart. Uttalelsene følger vedlagt og oppsummeres og kommenteres kort her.

Følgende parter har ingen merknader til planoppstart:

- Avinor (16.03.2020)
- Direktoratet for mineralforvaltning (23.03.2020)
- Kystverket (16.03.2020)
- Statens vegvesen (19.03.2020)
- NVE (17.03.2020)

Kort oppsummering med kommentar på øvrige uttalelser:

Fylkesmannen i Trøndelag, 26.03.2020

Klima og miljø:

- Føringene i parkeringsnormen må innarbeides, evt kan det inntas mer restriktiv holdning til parkeringsplasser
- God tilrettelegging av sykkelplasser
- Planforslaget er et viktig steg mot å tydeliggjøre Melhus sentrum som et kompakt sentrum

Svar: Planforslaget følger parkeringsnormen med krav om etablering av p-kjeller. Sykkelparkering under tak/inne i p-huset.

Barn og unge

- Tilrettelegging av lekeplasser for barn og unge bør inn i rekkefølgebestemmelsene
- Trygge og skjermede lekearealer, trygg ferdsel til barnehage skole, fritidsaktiviteter
- Involvering av barn og unge i planarbeidet

Svar: Planforslaget følger uteromsnormen for Områdeplanen og viderefører rekkefølgekravene. Rekkefølgekrav om at uterom skal stå ferdig samtidig med bebyggelsen. Høyeggen skole ligger ca 900m fra planområdet, og det er fortau/gang- og sykkelveg hele vegen. Ungdomsskole, videregående samt idrettsanlegg ligger på vestsida av Gaula. Gangadkomst dit er pt via Gimse bru, men ny gangbru over Gaula og over E6 inngår i tiltakene i finansieringsmodellen for områdeplanen. Melhus kommunes adresseliste for høringsparter er brukt ved kunngjøring/samråd.

Helse og omsorg

- Folkehelseperspektivet må ivaretas, og bestemmelser i områdeplanen må sikres
- Helsefremmende boforhold som ikke utsetter beboere for støy og dårlig luftkvalitet
- Trafikksikkerhet, tilrettelegging for myke trafikanter, tilgang til områder for lek, rekreasjon, idrett
- Sosiale møteplasser og sol og lys for egne beboere og naboer
- Universell utforming må ivaretas
- Rekkefølgebestemmelse ang anleggsfasen må videreføres fra områdeplanen

Svar: Aktuelle bestemmelser i områdeplanen er videreført, gode uterom for beboerne er vist, den nye bebyggelsen gir begrensede konsekvenser for naboers uterom, universell utforming ivaretas ihht gjeldende krav i TEK.

Samfunnssikkerhet

- Aktsomhet ifht skredfarlig kvikkleire
- Ha med vurdering av endret klima
- Redegjør for krav til ROS-analysen

Svar: Det vises til vedlagte ROS-analyse.

Landbruk

- Ingen merknad

Trøndelag fylkeskommune, 26.03.2020

Vurderer at det er liten risiko for at planen kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner, men minner om den generelle aktsomhetsplikten. Det minnes også om pbl §1-1 som sier at estetisk utforming og universell utforming skal ivaretas.

Svar: Tas til etterretning.

Energiparken, notat fra telefonsamtale 20.03.2020

Er primært opptatt av om det blir mye innsyn inn mot Energiparken.

Svar: Pga dagslys krav må det påregnes at det blir vinduer på sørøstfasaden som vender mot dem, men det blir antakelig soveromsvinduer. Ønsket om begrenset innsyn er gjensidig.

AtB, 20.03.2020

Peker på busstilbudet i området fra Melhus skysstasjon, 100m unna planområdet, med 8 ordinære ruter og 4 skoleruter som også er lokalruter og kan benyttes av alle. Peker på at bussene kjører i Melhusvegen, og at det er viktig med god framkommelighet i anleggsfasen. Ber om at dette sikres i bestemmelsene.

Svar: I reguleringsbestemmelsene § 6.1 stilles det krav til bygge- og anleggsfasen. Hensynet til kollektivtrafikken er tatt med her.

Mattilsynet, 23.03.2020

Ut fra planområdets beliggenhet vurderes det som lite sannsynlig at bebyggelsen kommer i konflikt med drikkevannskilder og tilsigsområder til drikkevannskilder. Mattilsynet tar opp følgende:

- Det må foreligge teknisk plan for vann og avløp før det gis tillatelse til tiltak.
- Det må avklares med vannverkseier om VA-nettet har kapasitet til nye abonnenter.
- Tilkobling må skje ihht til gjeldende VA-norm.

- Infrastruktursone – VA må ivaretas, jfr Områdeplan for Melhus sentrum, også sikringssone – vannledning hvis relevant
- Konsekvenser av bortfall av vannforsyning bør utredes i ROS-analysen

Svar: De 3 første punktene i innspillet er ivaretatt i bestemmelsene. Infrastruktursone VA og sikringssone vannledning berøres ikke av planområdet for S5. Bortfall av vannforsyning er omtalt i ROS-analysen.

5.3 Høringsuttalelser ved offentlig ettersyn og høring

Planen lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 19.06.2020 til 21.08.2020. Det kom inn 6 eksterne og 3 interne høringsuttalelser fra myndigheter/andre offentlige foretak, og ingen fra enkeltpersoner/private.

Følgende parter leverte høringsuttalelse:

- BaneNOR
- NVE
- Statens vegvesen
- Mattilsynet
- Fylkesmannen i Trøndelag
- Trøndelag fylkeskommune
- Melhus kommune, Teknisk drift
- Melhus kommune. GIS, kart og oppmåling
- Melhus kommune, Byggesak

Uttalelsene er referert og kommentert i eget vedlegg.