

Bankkvartalet – gnr/bnr 94/10, 26,138

Planbeskrivelse

05.05.2021



1	Bakgrunn	1
1.1	Organisering	1
1.2	Hensikten med planen	1
1.3	Vesentlige utfordringer i planen	1
2	Planstatus og rammebetingelser	1
2.1	Statlige retningslinjer/rammer/føringer	1
2.2	Overordnede planer, vedtak og temaplaner (kommunale planer, fylkeskommunale planer) 1	
2.3	Gjeldende reguleringsplaner.....	2
2.4	Tidligere vedtak i saken.....	2
2.5	Planprogram/krav om konsekvensutredning	2
2.6	Temaplaner	3
2.7	Forholdet til/avvik fra gjeldende planer	3
3	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	4
3.1	Berørte eiendommer	4
3.1	Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet	4
3.2	Dagens bruk og tilstøtende arealbruk	6
3.3	Stedets karakter; strukturestetikk/byform, eksisterende bebyggelse	7
3.4	Landskap (topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi) .	7
3.5	Kulturminner og kulturmiljø	8
3.6	Naturverdier.....	9
3.7	Rekreasjonsverdi/bruk, uteområder.....	9
3.8	Landbruk	10
3.9	Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud.....	10
3.10	Barns interesser	11
3.11	Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet.....	11
3.12	Universell utforming	11
3.13	Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi og fjernvarme	11
3.14	Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare	12
3.15	Støyforhold.....	12
3.16	Luftforurensning.....	12
3.17	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	12

3.18	Næring	13
3.19	Eksisterende analyser og utredninger	13
4	Beskrivelse av planforslaget.....	14
4.1	Planlagt arealbruk, reguleringsformål	15
4.2	Bebyggelsens plassering og utforming	15
4.3	Bebyggelsens høyde	16
4.4	Grad av utnytting	16
4.5	Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal	16
4.6	Antall boliger, leilighetsfordeling	16
4.7	Bomiljø/bokvalitet	17
4.8	Støytiltak	18
4.9	Parkering, antall p-plasser for bil og sykkel	18
4.10	Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer)....	18
4.11	Trafikkløsninger for gående, syklende og kjørende	18
4.12	Planlagte offentlige anlegg	19
4.13	Miljøoppfølging, miljøtiltak	19
4.14	Universell utforming, krav til UU, hvordan løses universell utforming.....	19
4.15	Uteoppholdsareal; privat og felles uteoppholdsareal.....	19
4.16	Offentlig park	22
4.17	Kollektivtilbud.....	23
4.18	Kulturminner/kulturmiljø	23
4.19	Plan for vann og avløp samt tilknytning til offentlig nett.....	23
4.20	Plan for avfallsløsning	24
4.21	Risiko- og sårbarhet.....	25
5	Virkninger av planforslaget.....	26
5.1	Landskap (nær og fjernvirkning).....	26
5.2	Byform og stedets karakter og viktige siktlinjer	26
5.3	Kulturminner og kulturmiljø	26
5.4	Grunnforhold	27
5.5	Naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, vilt og andre økologiske funksjoner og sammenhenger	27
5.6	Friluftsliv og barn og unges interesser	27
5.7	Trafikkøkning og vegforhold	27
5.8	Beredskap og ulykkesrisiko.....	27

5.9	Sosial infrastruktur, skole og barnehage.....	28
5.10	Virksomheter for Kroa Omsorgsboliger	28
5.11	Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett	29
5.12	Forurensning, utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy.....	29
5.13	Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser	29
5.14	Kapasitet på infrastruktur og vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo.....	29
5.15	Konsekvenser for næringsinteresser	29
5.16	Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende til uteområder, offentlige og private tjenester og kollektivholdeplass	29
5.17	Tiltakets beliggenhet	30
5.18	Virksomheter som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, vind, flom og skred.....	30
5.19	Vannmiljø.....	30
5.20	Samlet vurdering av virksomheter for folkehelse	30
5.21	Planens forhold til byvekstavtalen.....	30
6	Planlagt gjennomføring	31
6.1	Tidsplan	31
6.2	Økonomiske konsekvenser	31
6.3	Gjennomførbarhet for tiltak i planen	31
7	Planprosess og innkomne innspill.....	31
7.1	Oppstartsmøte.....	31
7.2	Planoppstart og medvirkning.....	31
7.3	Innkomne innspill.....	31

Vedleggsliste

Filer	Nr.	Tema	Dato
Plankart	1.	a) Plankart 1 i 1:1000 i PDF b) Plankart 1 i SOSI	07.10.2020 Rev. 29.3.2021
	2.	a) Plankart 2 i 1:1000 i PDF b) Plankart 2 i SOSI	Rev. 29.3.2021
Bestemmelser	3.	a) Reguleringsbestemmelser i PDF b) Reguleringsbestemmelser i WORD c) Sjekkliste for bestemmelser	07.10.2020 Rev. 31.3.2021
Utredninger	4.	a) Risiko- og sårbarhetsanalyse b) Risiko- og sårbarhetsanalyse del 1 i WORD c) Risiko- og sårbarhetsanalyse del 2 i WORD	07.10.2020
	5.	Geoteknisk vurdering - Multiconsult	17.08.2020
	6.	Overordnet vegplan - Structor	06.10.2020
	7.	Trafikkanalyse Bankkvartalet Melhus – Multiconsult	15.02.2018
	8.	Støyfaglig utredning – Brekke og Strand	01.10.2020
	9.	Luftkvalitetsutredning – Brekke og Strand	15.09.2020
	10.	Epost fra RIElektro	02.10.2020
	11.	Alternative energikilder – Erichsen og Horgen	21.09.2020
	12.	Overordnet VA-plan - Structor	06.10.2020
Varsel om oppstart og innspill	13.	a) Avisannonse	03.07.2020
		b) Varslingsbrev naboer	30.06.2020
		c) Varslingsbrev offentlige instanser	02.07.2020
		d) Varsel om utvidelse av planområdet	22.09.2020
	14.	Adresselister	
Innkomne innspill til varsel om oppstart	15.	a) Magnhild Hoff Johansen b) ReMidt c) Tensio d) NVE e) Statens Vegvesen f) Mattilsynet g) Fylkesmannen i Trøndelag h) BaneNOR - 1 i) BaneNOR – 2 j) Trøndelag Fylkeskommune - 1 k) Trøndelag Fylkeskommune - 2	
Illustrasjoner	16.	Illustrasjoner fra arkitekt inkludert: - Situasjonsplan - Planer og snitt - 3D illustrasjoner - Sol/skyggeanalyse - Arealoppsett	
	17.	Illustrasjonsplan M=1:500	07.10.2020
	18.	Terrengsnitt gjennom lekeplasser	07.10.2020
	19.	Vegtegninger – B101-B102 og C101-C102	02.10.2020
	20.	HB100	02.10.2020
Annet	21.	Referat fra oppstartsmøte	25.06.2020
	22.	Referat fra avklaringsmøte VVA	27.08.2020

1 Bakgrunn

1.1 Organisering

Tiltakshaver for planarbeidet er Melhus Sparebank AS.

Forslaget til detaljregulering er utarbeidet av PLAN arkitekter. Arkitekt er Skibnes Arkitekter. Structor har utarbeidet overordnet VA-plan og overordnet vegplan, Multiconsult har vurdert geotekniske forhold, Brekke & Strand har vurdert støy og luftkvalitet og Erichsen og Horgen har utarbeidet brannkonsept. Karl Knudsen har koordineringsansvar og har stått for prosjektledelse og byggeteknisk prosjektering.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for leilighetsbygg, næringsareal og kontorer.

Bankkvartalet foreslås utviklet til et bolig- og næringskvarter for fremtiden, som tilfører Melhus sentrum kvaliteter som: moderne arealer for ca. 120 arbeidsplasser innen bank og finans, 78 nye leiligheter i varierende størrelser, fjerning av det meste av bakkeparkeringen på tomte, samt reetablering av park foran det gamle bankbygget, som rehabiliteres.

1.3 Vesentlige utfordringer i planen

Utfordringer i planen er i hovedsak knyttet til støyforhold, fra veg og jernbane. Prosjektet har hatt hovedfokus på å minimere dette, og å skape gode bokvaliteter.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Statlige planretningslinjer for barns rettigheter i planleggingen

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1444

Retningslinjer for luftkvalitet T-1520

2.2 Overordnede planer, vedtak og temaplaner (kommunale planer, fylkeskommunale planer)

2.2.1 *Kommuneplanens arealdel 2013-2025*

I KPA er det Sentrumsplanen for Melhus sentrum som er gjort gjeldende.

2.2.2 *Byvekstavtalen 2019-2029*

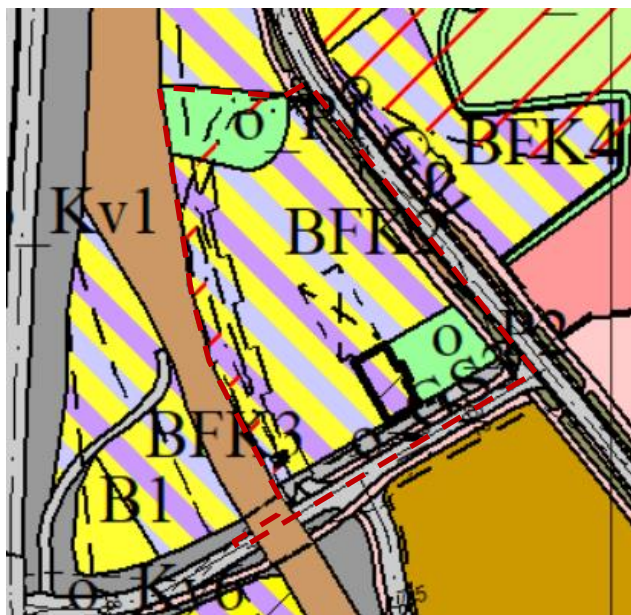
Melhus kommune har inngått Byvekstavtale med Staten, Trondheim kommune, Malvik kommune, Stjørdal kommune og Trøndelag fylkeskommune for perioden 2019-2029. Det er et overordnet mål i avtalen at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykling og gange.

I Stjørdal, Malvik og Melhus skal hovedtyngden av arealutvikling skje innenfor gang-/sykkelavstand fra sentrum av tettstedene utpekt i senterstruktur, vedtatt i IKAP2 og/eller i gangavstand fra god kollektivtransport i tilknytning til tettstedsområdene. Melhus sentrum er et slikt sted.

Dette planforslaget er i tråd med Byvekstavtalen og ligger i kort avstand fra kollektivknutepunktet ved Melhus skysstasjon (ca. 300m), med godt utbygd nettverk for sykkel og gange. Det er også skole og barnehage i gangavstand, samtidig som det finnes offentlige servicefunksjoner og butikker i umiddelbar nærhet. Planforslaget legger opp til høy og god arealutnyttelse (med minimum 6 boliger pr. daa) i tråd med rammen som er satt i områdeplan for Melhus sentrum.

2.3 Gjeldende reguleringsplaner

Området omfattes i sin helhet av Områdeplan for Melhus sentrum (planID: 2016001) m/ tilhørende vedlegg (i det følgende omtalt som *Sentrumsplanen*). Det er ingen andre direkte tilstøtende planer. Forholdet mellom sentrumsplanen og planforslaget er redegjort for i den vedlagte sjekklisen over gjeldende bestemmelser.



Figur 1 Utsnitt fra Sentrumsplanen for Melhus sentrum. Planområdet med stippet rød linje.

Planen viser område med BFK (kombinert formål bolig, forretning, kontor) og to offentlige parker med tilstøtende gang- og sykkelveg i både Melhusvegen og Gimsevegen. Det ligger inne en faresone for høyspentledning og en støyskjerm mot jernbanen. Gammelbanken ligger inne med bevaringssone. Nabobygget til Gammelbanken er avsatt som revet.

2.4 Tidligere vedtak i saken

Oppstartsmøte ble avholdt med Melhus kommune 25.06.2020. Referat ligger vedlagt (se vedlegg 21)

2.5 Planprogram/krav om konsekvensutredning

Planforslaget er i tråd med overordnet plan og utløser ikke krav om KU eller planprogram.

2.6 Temaplaner

Ingen relevante.

2.7 Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Foreslått arealformål er i tråd med Områdeplanen for Melhus sentrum. Foruten detaljering av byggeområder med angivelse av areal for adkomst, lek og renovasjon er følgende avvik foreslått:

Endring av arealformål på Kroa Omsorgsboliger fra BFK til offentlig/privat tjenesteyting, dette er mer i tråd med dagens bruk.

Støyskjermer tilpasses ny bebyggelse, og har ny linje i forhold til plassering på Sentrumsplanen.

Høyspentlinjen er gravd ned i bakken, som fører til at faresonen tas ut av planen.

Fortauet langs Gimsevegen tas ut og parkeringsareal endres. Fortauet er ikke opparbeidet i dag, og har ingen videreføring gjennom dagens undergang, det leder slik sett ingen steder. Det oppfattes som mer naturlig å føre offentlig gangtrafikk over fotgjengerfelt mot Melhusvegen og videre under jernbanebrua langs fortauet på sørsiden av Gimsevegen. Det er likevel lagt en ganglinje på nordsiden av Gimsevegen, denne blir en del av adkomsten til de nye boligene og ligger inne på privat areal. Løsningen er nødvendig også for å få akseptabel løsning for tømning av renovasjon. Dessuten reguleres et areal til fortau gjennom parken i krysset Gimsvegen-Melhusvegen, som gjør en fremtidig forbindelse mulig. Se overordnet vegplan for nærmere vurderinger, vedlegg 6.

Det foreslås utforming av sentrumsplanens «o_P2» som strider mot ordlyd i bestemmelsene til Sentrumsplanen, dette er det argumentert for i kap. 4.16. Formål parken har også en noe annen form enn i Sentrumsplanen, bl.a. er adkomst til Gammelbanken lagt utenfor parken, og arealet til parkering og fortau lang Gimsevegen er lagt inn i parken, men størrelsen på parken er den samme (0,8 daa).

Avkjørsler er justert og tilpasses renovasjon og varelevering. Antall avkjørsler blir som i dag (2 stk) pluss den som er regulert til nedkjøring i Sentrumsplanen (totalt 3). I tillegg blir det kjørbart for brannbil inn fra Melhusvegen.

Lensmannsgården foreslås revet.

Sentrumsplanens byggegrense mot jernbane er ivarettatt for bygninger, men ikke for nedgravd varmpumpeanlegg og forstøtningsmur. Disse er vurdert av geotekniker. Det er også flere eksisterende bygg vest for byggegrensen, f.eks. Kroa velferdssenter.

Det er også flere tilfeller av at ordlyden i sentrumsplanen ikke er fulgt, men intensjonen er fulgt opp. Dette er redegjort for i vedlegg 3, sjekklister for bestemmelser.

3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområde, også kalt Bankkvartalet, ligger i Melhus sentrum mellom Melhusvegen, Gimsevegen og jernbanen. I dag består området for det meste av kontor og næringsbygg, samt Kros Omsorgsboliger og grøntområder/park.

Bebyggelsen er hovedsakelig to bankbygg, hvor det nyeste foreslås revet, samt omsorgsboliger i 3 etasjer. Lensmannsgården er i planen foreslått revet, for å gi bedre utnyttelse, større uterom, samt en bedre arkitektonisk helhet.

3.1 Berørte eiendommer

Gnr/bnr	Formål i gjeldene plan	Adresse	Eier
91/2	Bolig/forretning/kontor	Melhusvegen 437	Melhus kommune
91/2	Offentlig park	-	Melhus kommune
94/10	Bolig/forretning/kontor	-	Melhus Sparebank
94/26	Bolig/forretning/kontor	Melhusvegen 439	Melhus Sparebank
94/130	Gang- og sykkelveg	-	Melhus kommune
94/138	Bolig/forretning/kontor	Melhusvegen 439	
94/21	Bolig/forretning/kontor	Melhusvegen 427	Vinh The Tran

Tabell 1 Oversikt over berørte eiendommer

3.1 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

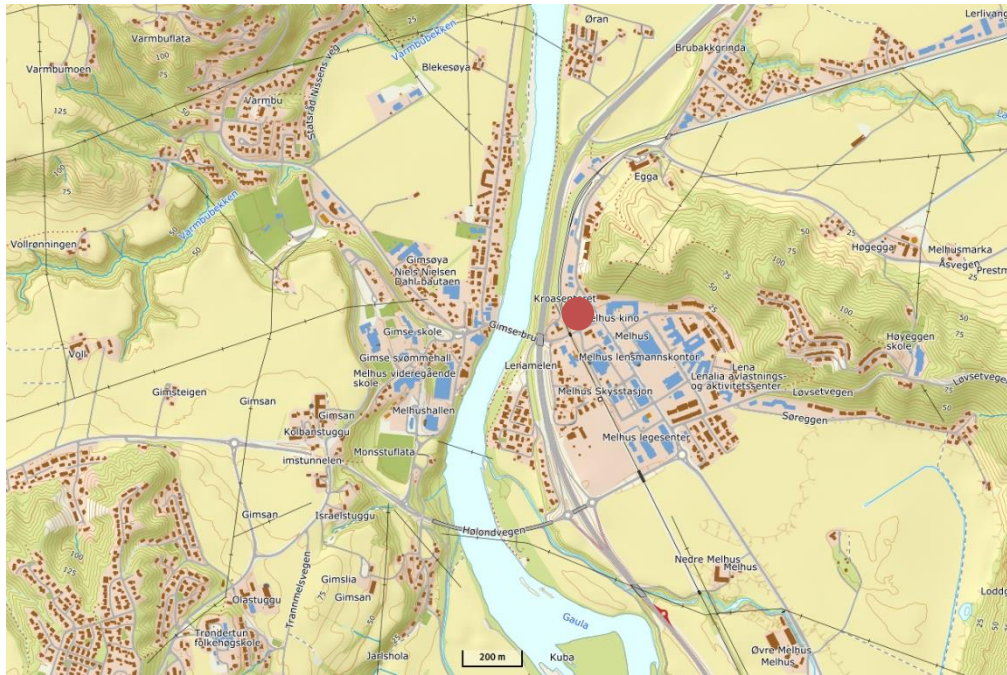
Planområdet er på 11,1 daa og ligger i Melhus sentrum, mellom jernbanen, Melhusvegen og Gimsvegen. Planområdet avgrenses i hovedsak til dagens eiendomsgrenser, samt formålsgrensene i områdeplan for Melhus sentrum. Mot Melhusvegen er det regulert ut tom. areal som i sentrumsplanen er avsatt til «annen veggrunn», mot Gimsevegen er det regulert ut til senter veg, grensene er avklart med Melhus kommunen i prosessen.

Det er medtatt et lite privat areal i nord, mindre enn 1m² (94/21) for å sikre frisikt mot gang/sykkelveg. Øvrig areal for frisikt her havner på areal som allerede er regulert til vegareal i Sentrumsplanen, og som brukes slik i dag.

Planområde berører ikke usikre grenser.



Figur 2 Planens avgrensning ved varsel om oppstart med gnr/bnr



Figur 3 Planområdet beliggenhet (norgeskart.no)

3.2 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Bankkvarartalet i dag består av Kroa Omsorgsboliger og Kroa med tilhørende parkering. Melhus Sparebank holder til i Gammelbanken. Ellers holder Heimdal eiendomsmegling og Frivilligsentralen til her. Et mindre lokale ble inntil nylig brukt av klesbutikken Cleo. Sammen med en internvei gjennom kvartalet ligger det parkeringsplasser. Det ligger to ulike offentlige parker i kvartalet, en i sør og en i nord. Nord for parken ligger Viet Wok.

Bankkvarartalet ligger i sentrum, og grenser til jernbanen og gater, samt bebyggelse i nord.

På andre siden av Melhusvegen ligger Melhus trafikkskole og Topp til tå, sammen med Melhus kulturhus med kino, tannklinikk, kirkekontor og Melhus kommune. Over Gimsevegen ligger Sportshuset og HMS-senteret sammen med mye parkering.



Figur 4 Utsnitt fra norgeskart.no, planområdet markert med stiplet linje.

3.3 Stedets karakter; strukturestetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Nærområdet er stort sett sentrumsbebyggelse med Melhusvegen som en tydelig hovedgate gjennom sentrum. Selve planområdet er et kvartal, tilstøtende Dovrebanen på vestsiden. Kvartalet er preget av en del overflateparkering og store asfaltareal, men har også to parker på hver sin side, hvor den nordligste er en bautapark som fremstår som mest tilgjengelig. Den sørlige parken er mer formell og formet som et symmetrisk hageanlegg, men denne er mindre tilgjengelig og oppfattes privat.

Eksisterende bebyggelse består av Gammelbanken, et av Melhus' eldste bygninger. Dette er en staselig teglbygning med særpreget fasade. Bygget er viktig for Melhus sentrum og er med på å gi stedet karakter. Ellers er resten av bebyggelsen i planområdet nyere, stort sett to etasjes bygninger med saltak i plantekledning og tegl, uten spesielle arkitektonisk eller kulturhistorisk betydning.

Området rundt er spredt bebygd sentrumsareal, fortatt preget av store arealer for overflateparkering. Bebyggelsen i nord og øst er stort sett to etasjes trehus med saltak, mens lengst sørøst ligger Melhus kommunehus, et moderne teglbygg med fine kvaliteter og et større grøntareal i front. I sør ligger det et større 3 etasjes bygg med platekledning/puss og flatt tak samt et mindre næringsbygg i to etasjer.

3.4 Landskap (topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi)

Planområdet ligger i Melhus sentrum, øst for Dovrebanen og E6. Mye av det omkringliggende landskapet er preget av sentrumsløsninger med større bygningsvolum og

mye harde flater. Videre nordover blir landskapet grønnere og mindre utbygd. Selve planområdet oppfattes som relativt grønt på grunn av store enkeltrær, både mot Melhusvegen og i de to parkene. Trerekka mot Melhusvegen gir området en god romfølelse. Flere av trærne i parken mot sør er enten tatt ned de siste år eller er i ferd med å bli tatt ned fordi de er i dårlig stand, spesielt bjørkene. Det gjelder også for bjørka som står igjen øst for Gammelbanken. Bjørk har en relativt kort levetid sammenliknet med andre treslag, og er utsatt for råte dersom de blir skadet. Blodbøka på samme sted har derimot muligheter for å bli et riktig gammelt tre, og denne er stor og har en viktig posisjon i bybildet. Den er delvis preget av dårlige greinvinkler og må følges opp så den ikke blir skadet av vind.

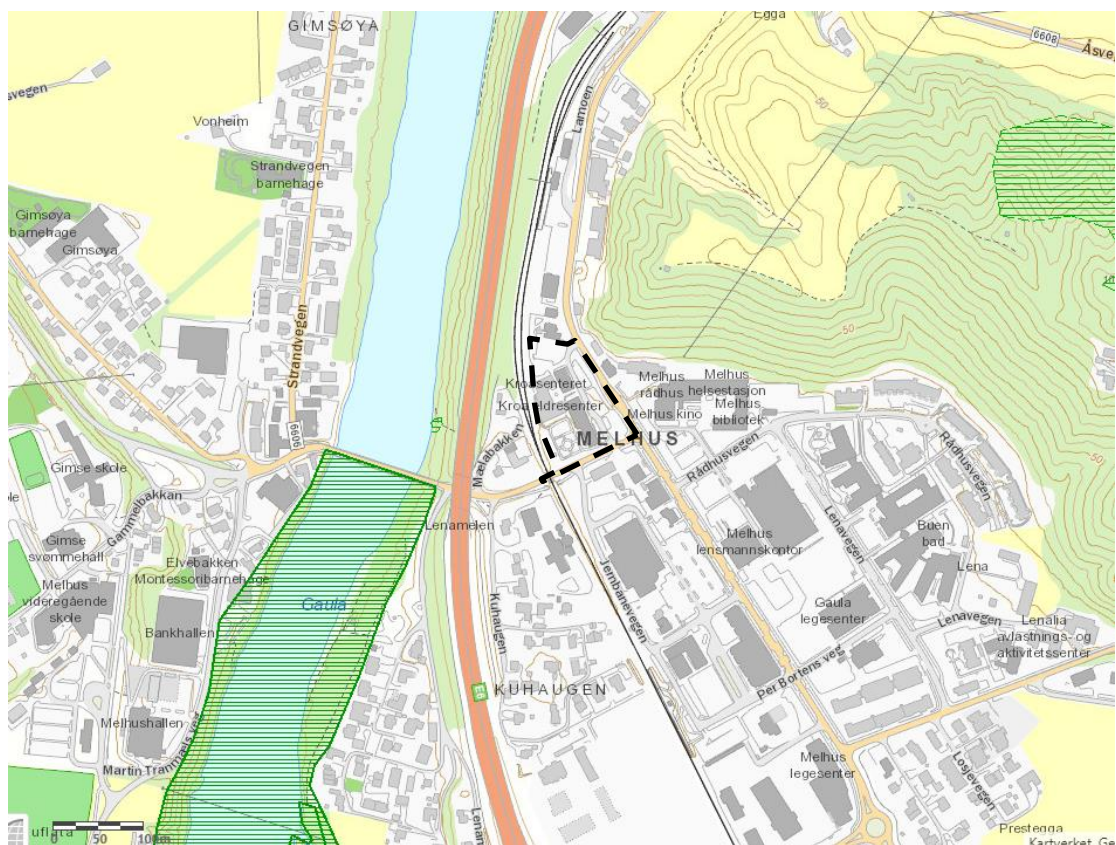
Terrenget i planområdet heller mot sør, med en høydeforskjell på inntil 5 meter. Jernbanen ligger som en rygg i vest, og laveste punkt på tomta er hjørnet mot jernbaneundergangen i sørvest.

3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatiske fredede kulturminner på eller i nærheten av planområdet, og Fylkeskommunen vurderer sannsynligheten for funn som liten. Det er satt bestemmelse om aktsomhet etter kulturminneloven § 8.

Sentralt på tomta står et av Melhus eldste bygg, Gammelbanken fra ca. 1924. Denne har sammen med den tilhørende hagen en vesentlig lokal verneverdi, og muligens også regional verneverdi. Bygget har flotte bygningsmessige og estetiske kvaliteter, og er en god formidler av Melhus' historie på 1900-tallet (iflg. Fylkeskommunens innspill til planen). Banken har flotte estetiske og bygningsmessige kvaliteter.

3.6 Naturverdier



Figur 5 Naturtyper hentet fra naturbase.no. Prosjektområdet med stiplet linje.

Kartet viser en oversikt over naturtyper i området. Det stiplede grønne området over Gaula er gråor-heggskog som er en viktig naturtype. Området i nord-øst er en gammel boreal lauvskog, som er en lokalt viktig skog. Det er også registrert noen store gamle trær nord for Gimse bro, som lokalt viktige trær.

Det er observert hybridlirekne, som er en uønsket art, vest i planområdet. Det er ikke registrert rødlistede arter.

I planområdet er det mye plen. Det står en del større trær, slik som bjørk, lønn, kastanje, cembrafuru og bøk, og det er en del buskvegetasjon, spesielt i nord.

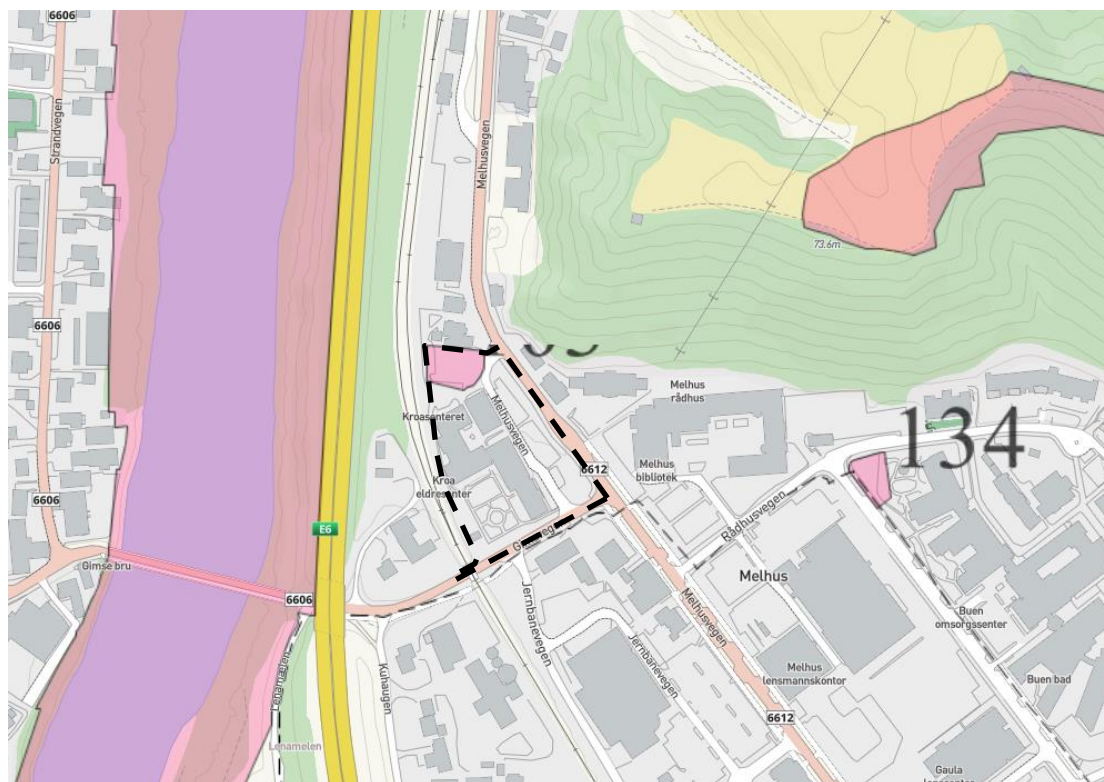
3.7 Rekreasjonsverdi/bruk, uteområder

Innenfor en radius på 500 meter er det registrert flere friområder. Her er det både lekeplasser, parker og turdrag. Nord i prosjektområdet ligger det nærmeste friområde, den eksisterende parken.

Elven Gaula går gjennom Melhus og ligger ca. 200 meter unna Bankkvartalet. Området klassifiseres som et svært viktig friluftslivsområde. Her går det stier langs elven. Den nærmeste lekeplassen ligger i krysset Rådhusvegen – Lenavegen, avstand 250 meter. Dette er en nyere, innholdsrik lekeplass tilgjengelig fra planområdet via fortau.

I prosjektområdet ligger det to parker. Bautaparken som er med i oversikten over friluftslivsområder er den mest tilgjengelige parken. Den andre parken er mer formell og ligger sør i planområdet, denne oppleves som mindre tilgjengelig.

Kroa Omsorgsboliger har tilknyttede uteområder som sansehage og godt opparbeidet terrasse mot den formelle parken i sør.



Figur 6 Oversikt over friluftslivsområder i nærheten av prosjektområdet, friluftslivs- og friområder markert med rosa. Hentet fra Oversiktskart over friluftsliv til Melhus kommune.

3.8 Landbruk

Bankkvartalet har ingen verdi som jordbruksjord.

3.9 Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud

3.9.1 Kjøreadkomst

Kjøreadkomst til området er fra fylkesvegene Melhusvegen og Gimsevegen. Melhusvegen er forkjørsveg og fartsgrensen i både Melhusvegen og Gimsevegen er 40 km/t.

3.9.2 Vegsystem, trafikkmengde og kapasitet

Melhusvegen og Gimsevegen er begge fylkesveger. Melhusvegen har en trafikkmengde på ÅDT på 4200 (med 8% tungtrafikk) og Gimsevegen har en ÅDT på 3600 (med 3% tungtrafikk).

Dagens turproduksjon fra Banktomta er beregnet til 189 kjøretøy.

3.9.3 Myke trafikanter

Ved tomten der det planlegges nye kontorplasser og boliger finnes det brede fortau sør for utbyggingsområdet, men ingen markert sykkelsti. Øst for tomten finnes fortau som fører i retning sør mot sentrum, og i retning nord mot Melhus stasjon.

3.9.4 Kollektivtilbud

Nærmeste bussholdeplass fra tomten er bussholdeplassen Melhus sentrum (<50 m). Fra Melhus sentrum går det fem ulike busslinjer, som har 9 avganger per time. Nærmeste togstasjon fra tomten er Melhus skysstasjon, ca. 300 meter nord for området. Her går tre ulike toglinjer, med to avganger i timen i rushtid og en gang i timen utenom rushtid (Multiconsult - 2018).

3.10 Barns interesser

I dag er det ikke spesielt tilrettelagt for lek og opphold for barn i planområdet. De to parkene i området er ikke spesielt benyttet av barn i dag, men parken i nord har potensiale i form av større planareal. Begge parkene er støyuksatt.

3.11 Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet

Nærmeste skoler er Høyeggen og Gimse skole. Vesletun barnehage, Trolltoppen barnehage og Strandvegen barnehage ligger alle i nærheten av Melhus sentrum, nærmeste barnehage er Strandvegen (670 m). Nærmeste eldreheim er Kroa Omsorgsboliger (i planområdet) og Buen omsorgssenter. Dekning og kapasitet er beskrevet i kap. 5.9.

3.12 Universell utforming

Planområdet i dag er delvis universelt utformet. Rampa opp mot omsorgsboligene fra øst er ikke universelt utformet, mens innganger til selve bygget og tilgang til uteplasser er trinnfrie. De fleste inngangene til næringslokalene er tilrettelagt for UU. Gammelbanken har i dag ingen egen inngang som er universell, men det er tilgang via nabobygget i nord.

Gang- og sykkelveien som går gjennom planområdet har akseptable stigningsforhold i forhold til UU.

3.13 Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi og fjernvarme

3.13.1 Vann og avløp

Det går vann-, avløps- og overvannsledninger gjennom utbyggingsområdet, og offentlige ledninger i Melhusvegen og Gimsvegen. Se for øvrig vedlagt overordnet VA-plan, vedlegg 12.

3.13.2 Renovasjon

Avfallsløsningen i dag er for næringsarealene en stålkontainer på parkeringsplassen i nord, samt at Melhusbanken i tillegg har et avfallsrom på 4 kvm som blir tømt en gang for dagen. Omsorgsboligene har avfall i form av plastdunker på samme parkeringsplass.

3.13.3 Energi

Det går en høyspentlinje i bakken gjennom planområdet. Det er ikke utført kabelpåvisning i forbindelse med plansaken, dette vil utføres i byggesaken. Området betjenes ikke av fjernvarmeanlegg.

3.14 Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Det er ikke utført grunnundersøkelser på planområdet, men Multiconsult har utført grunnundersøkelser sør og delvis øst for planområdet i forbindelse med utbygging «Nye Melhustorget», «Energiparken» og «Indrefiléten Melhus». Det er også utført grunnundersøkelser av Statens vegvesen nord og vest for planområdet i forbindelse med E6 Trondheim – Melhus. Rambøll har utført grunnundersøkelser nord for planområdet i forbindelse med nytt leilighetsbygg. De tidligere grunnundersøkelsene i området viser at løsmassene sør for planområdet består av rasmasser av leire med silt- og sandlag ned til ca. 4-7 meters dybde.

Under rasmassene er det et lag med sand/grus med mektighet 3-4 m og under sandlaget antas det silt/leire med enkelte sandlag til stor dybde. Nord og vest for planområdet viser tidligere grunnundersøkelser at området består av et lag sand og grus med mektighet 5-6 m. Under dette laget er det registrert siltig sand til avsluttet sonderingsdybde på 25 m. Dybde til berg er ikke påvist ved undersøkelsene, men antas å ligge dypt.

Tidligere målinger av grunnvannstand antyder at grunnvannet står ca. 6 m under terreng i leirige masser sør for planområdet og minimum 8 meter under terreng i nord og vest for planområdet. (Geotekniske vurderinger, Multiconsult, 2018)

3.15 Støyforhold

Prosjektområdet er støyutsatt fra både jernbanen, Melhusvegen og Gimsevegen ifølge støyrapport, se vedlegg 8.

3.16 Luftforurensning

Beregningene viser at planområdet i all hovedsak har konsentrasjoner under grenseverdi for gul sone for svevestøv PM10. Alle planlagte bygg og uteoppholdsarealer ligger utenfor gul sone for PM10. Et lite areal nord i planområdet som benyttes til parkering ligger innenfor gul sone.

Konsentrasjoner av nitrogendioksid NO₂ er godt under grenseverdier for hele planområdet.

Med tanke på luftforurensning er området godt egnet til planlagt bruk (boliger og næringsvirksomhet), se vedlegg 9.

3.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er registrert forhold som kan utgjøre en risiko i forhold til ulykker knyttet til jernbanen vest for planområdet. Tema for ROS analysen fremkommer av Sentrumsplanen og dialog/oppstartsmøte med Melhus kommune, det vises til vedlagt ROS analyse, vedlegg 4.

Det er registrert at deler av planområdet er berørt av støy fra Dovrebanen og E6.

3.18 Næring

Næringsbebyggelse med tilhørende parkering, inneholder Melhus Sparebank, Heimdal eiendomsmegler, Frivilligsentralen og (inntil nylig) klesbutikken Cleo. Det er også endel parkering i tilknytning til næringsarealene.

3.19 Eksisterende analyser og utredninger

3.19.1 Trafikkanalyse av Multiconsult

Det er i tidligere fase gjort en analyse av trafikksituasjon og trafikksikkerhet for Bankkvartalet av Multiconsult (2018), denne ligger ved som vedlegg 7.

4 Beskrivelse av planforslaget



Figur 8 Utsnitt av plankart bakkeplan. Oppdatert 5.5.2021

Plankartet er utarbeidet i to vertikalnivåer, bakkeplan og under bakken (parkeringskjeller). Snitt over nivåene er vist på plankartet.

4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Arealbruksformål:

Bebyggelse og anlegg:

- Bolig/forretning/kontor (BFK)
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Lekeplass
- parkeringskjeller
- Renovasjonsanlegg

Samferdsel og teknisk infrastruktur:

- Veg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn grøntareal
- Annen veggrunn tekniske anlegg
- Kollektivholdeplass
- Trasé for jernbane

Grønnstruktur:

-Park

Hensynssoner:

- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt

Bestemmelsesområder:

- Vilkår for utforming av bygg (#1-3)

4.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Planforslaget forutsetter riving av det nyeste volumet av banken samt Lensmannsgården. Kroa Omsorgsboliger skal stå som den er, men sammenbygningen med volumet i øst tas bort.

Prosjektforslaget for Bankkvartalet har lagt hovedvekt på følgende momenter:

- Et kvartal med særpreg og tydelig identitet. En bolig- og næringspark for fremtiden!
- En klar tunstruktur med gode mellomrom mellom husene/ fortetting med urbane kvaliteter.
- gode forbindelseslinjer og siktlinjer.
- godt tilpasset utnyttelse, med variasjon i høyder.

Prosjektets hovedgrep er skapt på grunnlag av mellomrommene mellom husene. Det er i et litt kaotisk kvartal søkt å skape en ny struktur som har et tydelig særpreg, og samtidig løser mange utfordringer: Gode uterom til alle bygg, gode forbindelseslinjer mellom alle byggene, gode siktlinjer, godt med sol og utsikt samt god skjerming mot støy, både fra veg og jernbane. De nye husene fremstår med tydelig geometri, som ved første øyekast kan se komplisert ut,

men er egentlig et enkelt ortogonalt skive/dekke bæresystem. Det er balkongene som skaper det prismatiske uttrykket, og gir en egen identitet.

Det foreslås 4 nye bygninger, hvorav to er gruppert rundt gamle Bankbygget. Dette får en sentral plass i det nye kvartalet, sammen med nyetablert bankpark på forsiden. De nye byggene omrammer denne situasjonen, og skaper et nytt offentlig torg.

Det er et stort kvartal som bygges ut og det er derfor lagt stor vekt på å skape variasjon i både bebyggelse og uterom. Alle enheter er plassert innenfor samme rutenett, som både gir en ramme for strukturen, men samtidig gir rom for variasjon. Ulike typer form, høyder og boenheter er plassert i en miks som fører til et mer spennende samspill internt og med området som helhet.

4.3 Bebyggelsens høyde

Ny bebyggelse forholder seg til bestemmelser i Sentrumsplanen, med høyder fra 4 til 8 etasjer, i vest. Høydemessig er det vist variasjon fra 8 etasjer på bygg A mot vest, med nedtrapping til 4 etasjer rundt Banktorget. Videre øker det til 5-6 etasjer for bygg C og 6-7 etasjer for bygg D i nord. Alle toppetasjer er inntrukket. Foreslåtte kotehøyder fremgår av plankartet.

4.4 Grad av utnyttning

Utnyttelsen er i tråd med krav i Sentrumsplanen om minimum 6 boliger/daa Sentrumsplanen krever også minst 120% utnyttelse for BFK-området. Utnyttelsen slik prosjektet i skrivende stund er prosjektert er ca. 160%, og det er satt bestemmelse som sikrer minimum utnyttelse. Maks utnyttelse for formålet bolig/forretning/kontor er i planforslaget satt til 11.500 m² BRA, ikke medregnet areal under bakken. Maksimal utnyttelse for Kroa omsorgsboliger er satt til 2000 m². Planforslaget som fremmes nå viser et prosjekt med 78 boenheter og ca. 3600 m² BRA med næringsareal, samt 183 m² vist som forretninger mot gata.

En detaljert arealtabell er vedlagt planforslaget.

4.5 Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal

Næringsarealene legger til rette for ca. 120 arbeidsplasser på ca. 3600m² BRA. Næringsarealene er en kombinasjon av cellekontor og åpent landskap sammen med stille rom og møterom. Løsningen kan lett endres etter behov. Ulike næringsdeler henger sammen horisontalt på andre etasje og vertikalt gjennom lysåpninger i dekkene. I tillegg er det noen mindre næringsenheter på sokkeletasje i Bygg C og D, ut mot Melhusvegen.

4.6 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det legges til rette for 78 leiligheter fordelt på 4 bygg. Størrelser varierer fra ca. 43m² til ca. 143m². Salgbart boligareal er ca. 5300m².

Det er lagt opp til felleareal innvendig, i tråd med Sentrumsplanen, som et aktivitetsrom/sykkelverksted i kjeller i bygg D. I tillegg vil det være muligheter for leie av lokaler til samlinger og større arrangement i Gammelbanken.

4.7 Bomiljø/bokvalitet

Det er et hovedmål å skape et godt bomiljø basert på følgende hovedkvaliteter:

- trygge og oversiktlige omgivelser.
- gode solforhold, åpenhet og utsikt. Romslige balkonger/ uteplasser.
- skjermede uterom for trivsel og identitet, med sterkt fokus på støyskjerming.

Alle leiligheter er utformet som tilgjengelig boenhet, alle med egen balkong/uteplass og med adkomst fra gate og fra parkeringskjeller. Dette ivaretas i TEK.

Mange av leilighetene vil nyte flott utsikt mot sør og vest og få lysinnslipp fra to sider. Prosjektet legger til rette for en god leilighetsmikse som vil tiltrekke seg en variert gruppe beboere.

Statsforvalteren i Trøndelag ba i høringsperioden om en utvidet vurdering av høydevirkningen av bygg A. Det er derfor utarbeidet en solanalyse av et bygg A med fire etasjer. Denne viser at 21. juni gir bygg A fremdeles skygge på lekeplassen mot øst.



21. juni kl 15

Figur 7 Utsnitt fra tillegg til solanalyse som viser et lavere bygg A på fire etasjer. Merk at utearealene er endret noe i ettertid, uten at det påvirker analysen.

4.8 Støytiltak

Skjerming mot støy er på uteareal sikret med støyskjermer. Innvendig støy og støy på balkonger er løst gjennom tiltak på rekkverk og fasade. Alle leiligheter har stille side, og minst ett soverom som vender mot dette. Prosjektet er vurdert og tilpasset i samråd med støyfaglig rådgiver.

4.9 Parkering, antall p-plasser for bil og sykkel

I tråd med Sentrumsplanens parkeringsnorm er det satt krav om 0,9-1,2 p-plasser pr. boenhet, fast 1,0 pr 100 m² kontor og fast 1,2 pr 100 m² for forretning). Sykkelparkering skal også være i tråd med Sentrumsplan. Bilparkering er i hovedsak lagt til parkeringskjeller. 5% av plassene skal være HC-tilpasset. Plassene på terreng er delvis plassert på dagens p-plass i nord og delvis ved nedkjøringsrampa til p-kjeller. Dette er mulig fordi det er en veldig slak rampe, sikt i forbindelse med denne parkeringen er vurdert av veigrådgiver som akseptabel (vedlegg 6).

Mesteparten av syklene er tenkt i kjeller, men det vil også bli noe sykkelparkering på terreng. I bestemmelsen åpnes det for inntil 10% sykkel plasser uten tak fordi det enkelte plasser kan være skjemmende for uterom og påvirke solforholdene negativt med sykkelskur. Det åpnes for sykkelparkering utenfor byggegrensene, men ikke langs jernbanen

Parkeringskjelleren kan anlegges i to plan.

Det legges opp til mulighet for EL-ladepunkt for alle parkeringsplasser i kjeller, og dette er sikret i bestemmelsene

4.10 Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer)

Tilkobling til vann og avløp er vist i vedlagt overordnet VA-plan. Utbyggingen utløser utbedring/omlegging av flere ledninger. Det er satt bestemmelse om kapasitetsvurdering av spillvannsledning i Gimsvegen, i tråd med sentrumsplanen. Noe overvann føres ut i det kommunale nettet.

Utbyggingen utløser ikke behov for ny nettstasjon, men trafoen i den må byttes ut. Dette håndteres i byggesaken.

Det foreligger ingen planer for fjernvarmeanlegg i området. På grunn av usikre grunnforhold anbefales fra rådgivende ingeniør luft/luft varmepumpe over grunnvannsvarme. Det er satt av areal for en slik løsning i illustrasjonsplanen og i kjellerareal på plankart under grunnen. Vurderinger rundt alternativ energikilde er vist som vedlegg 11.

4.11 Trafikkløsninger for gående, syklende og kjørende

Planforslaget legger opp til ny avkjørsel til P-kjeller mot Gimsvegen omtrent slik det er regulert i Sentrumsplanen, dvs. vest i planområdet. Det anlegges også «lomme» i Gimsvegen for renovasjon og varelevering. Dagens avkjørsel i nord opprettholdes. Internt i kvartalet er det kun tilrettelagt for gange og sykling, med unntak av snuplass for renovasjonsbil nord for Kroa, samt at gangveg er kjørbare for brannbil. Brannbil må ha mulighet til å kjøre av Melhusvegen mellom bygg C og D, det er åpnet for at annen veggrunn her utføres kjørbare. Gange og sykling i området henger sammen med fortau og sykkel felt øst for kvartalet. Se

også vedlagte planer fra Structor (vedlegg 6 og 12) og Multiconsult (vedlegg 7). Kjørereale inne på området blir regulert til privat areal.

Offentlig fortau, kollektivholdeplass og annen veggrunn videreføres fra Sentrumsplanen i Melhusvegen. Langs Gimsvegen er fortauet fra Sentrumsplanen tatt ut. I stedet er det regulert et areal for fortau i forbindelse med ny park i krysset Melhusvegen-Gimsvegen. Se for øvrig kap. 2.7 og vedlagte overordnede vegplan (vedlegg 6).

Spring for brann- og renovasjonsbil er vedlagt som egen tegning og i overordnet vegplan (vedlegg 19).

4.12 Planlagte offentlige anlegg

Planen viderefører de offentlige anleggene som ligger i planområdet i Sentrumsplanen.

Offentlig VA-anlegg i Gimsvegen vil utbedres jf. rekkefølgekrav og saneringsplan for Melhus sentrum. Tiltak er beskrevet i overordnet VA-plan (vedlegg 12).

Planområdet omfatter park mot nord som i Sentrumsplanen er avsatt som o_P1. Det legges ikke opp til inngrep her, foruten at det åpnes for anleggelse av flomvei gjennom området. Parken vil være en kvalitet for området, men er ikke medregnet i prosjektets uteromsregnskap.

Parken i sør, o_GP2, vil opparbeides i forbindelse med første byggetrinn. Dette blir et nytt offentlig areal.

For øvrig er det stilt rekkefølgekrav om en rekke offentlige tiltak som områdelekeplass, sykkelhotell og gangbru, som vil bli dekket ved utbyggingsavtale og innbetaling til fond, i tråd med Sentrumsplanen og referat fra oppstartsmøtet.

4.13 Miljøoppfølging, miljøtiltak

Det er, i tråd med krav i Sentrumsplanen, satt bestemmelse om gjenbruk av byggematerialer ved riving av bygg og hageanlegg der det er mulig.

4.14 Universell utforming, krav til UU, hvordan løses universell utforming

Alle leiligheter bygges som tilgjengelig boenhet, i henhold til krav i gjeldende TEK. Næringsarealer bygges etter krav om universell utforming i publikumsbygg. Uteområdene er universelt utformet med maksimal stigning på gangveger på 1:15. Også koblingen mellom Kroa Omsorgsboliger og uteområder og Melhusvegen i øst er nå foreslått med universelt utformet gangveg, det er det ikke i dag. For øvrig skal uteoppholdsarealer og lekearealer opparbeides eller kravene i TEK hva gjelder universell utforming og tilgjengelighet for alle.

Parkeringsplasser og parkering under bakken er anlagt med 5% HC-plasser.

4.15 Uteoppholdsareal; privat og felles uteoppholdsareal

Kommunens veileder for leke- og uteoppholdsareal er lagt til grunn for utforming og bestemmelse, med et arealkrav om 10 m² lek og 20 m² øvrig uteoppholdsareal pr boenhet. Av de 20 m² kan deler av arealet være private uteplasser/balkonger, men min. 50% skal være på bakkeplan. Lekeareal er også regulert inn på plankartet som eget formål.

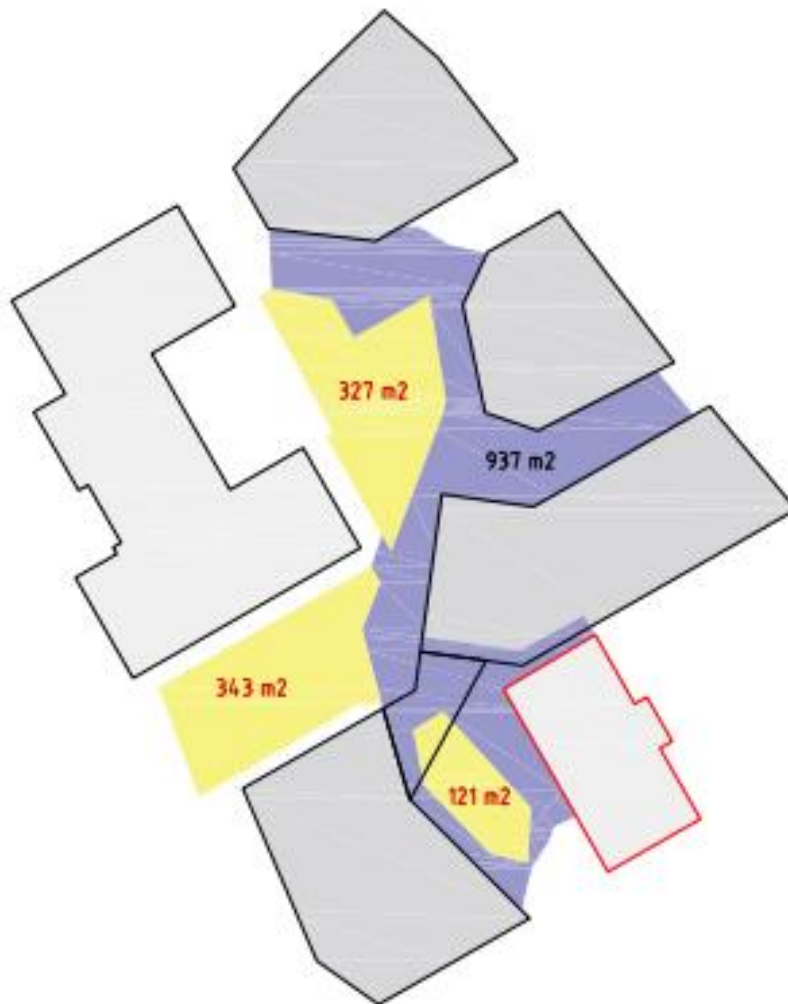
De private utearealene i planområdet er lokalisert mellom ny bebyggelse og jernbane/omsorgsboliger. De er vendt bort fra trafikkområder og er slik skjermet av bebyggelsen mot trafikk, vind og støy. Hele utearealet er koblet sammen med en gangforbindelse som har større og mindre oppholds- og lekeplasser på strekningen fra nord til sør. Det er tre større lekeområder som er tenkt opparbeidet med sitteplasser og lekeutstyr, tilpasset ulike aldergrupper. Plassene skal danne gode og naturlige møteplasser som fremmer sosial kontakt og aktivitet. Lekeområdet ved bygg C har noe høydeforskjell mot Kroa Omsorgsboliger, her er det egnet for aking vinterstid. Arealene skal være grønne og frodige, og gangvegforløpet, som faller jevnt mot sør, er universelt utformet og følges av en vannrenne som samler overvann og danner lekeelementer underveis. Ved bygg B ligger det en overbygd uteplass for kantine mot vest, som er tenkt integrert i uteoppholdsarealet.

Leke og uteoppholdsarealene er plassert slik at støynivå er tilfredsstillende. Det er plassert en støyskjerm på vestsiden av området mot jernbanen i samarbeid med akustiker, og noen mindre skjerming mot Melhusvegen og Gimsevegen for ytterligere skjerming. Områdene er godt skjermet for sterk vind av bebyggelse og støyskjermer. Det er planlagt kun kjøring for brannbil i nødsituasjon inn i selve området, slik at det ikke er kjøretrafikk i normalsituasjon i uteområdene. Lekeplassene er plassert i områder med sammenhengende uteareal og mest mulig i sola. Solanalysene viser at lekeområdet mellom bygg A og Gammelbanken og området vest for bygg C har gode solforhold midt på dagen på sommeren. Området ved bygg C har også mye kveldssol på sommeren, det samme har området nord for bygg A. På vår og høst er det også området vest for bygg C som har mest sol, sammen med sonen mot Kroa Omsorgsboliger, se vedlagte solanalyser (vedlegg 16)

Totalt rommer planforslaget 791 m² med lekeareal og 937 m² med felles uteoppholdsareal på bakkeplan. Alle arealene har tilfredsstillende støyforhold. Sykkelparkering og areal som ikke er støyskermet er ikke medregnet i uteromsregnskapet. Dette gir, slik prosjektet foreligger nå, 1728 m² med samlet felles uteoppholdsareal på bakkeplan pr. boenhet.

I tillegg har prosjektet 2008 m² med privat skjermet uteoppholdsareal på terrasse og balkonger, hvorav 1538 m² er innglasset (og dermed ikke regnes som uteoppholdsareal).

Lekeareal til sammen 791 m²
Uteoppholdsrom til sammen 937 m²



Figur 9 Oversikt over areal som er medregnet som felles uteoppholdsareal og lekeareal. Oppdatert 5.5.2021

Kroa Omsorgsboliger har i dag et smalt uteområde mot jernbanen, dette beholdes uendret. Mot sør har omsorgsboligene en terrasse som ligger utenfor sin tomt. I reguleringsforslaget ligger det inne et makeskifte av eiendom som gjør at omsorgsboligene fortsatt får en terrasse mot sør i bytte mot areal på østsiden som i dag benyttes til adkomstrampe. Terrassen vil ligge inn mot lekeområdet til boligene, og vil, i motsetning til i dag, være støyskjernet.

4.16 Offentlig park

Det er ikke planlagt tiltak i park o_P1 utover at det åpnes for å etablere en flomvei gjennom området. Flomveien vil være en grunn, gresskledd fordypning som ikke hindrer bruk av området, men sikrer løp for overvann i en ekstrem situasjon. Parken er frodig med opparbeidete buskfelt, trær og plen. Det står to minnesmerker i parken som skal ivaretas, og de er vernet i bestemmelsene. Området anses som en park i bruk med gode kvaliteter som kan tas vare på, relativt store plenareal gjør parken egnet til fri lek og aktivitet, men den er støyutsatt. Parken er ikke medregnet i uteoppholdsarealene til boligene.

Park o_P2 er flyttet til østsiden av Gammelbanken slik Sentrumsplanen viser. Flyttingen og plasseringen skaper en ny situasjon for utformingen av parken. Utforming av o_P2 avviker fra ordlyd i bestemmelsene til Sentrumsplanen. Begrunnelsen for dette er at flyttingen til hjørnet Melhusvegen – Gimsevegen gir andre rammebetingelser enn dagens plassering. I dag er parken et grønt areal avgrenset av jernbanen og to byggs «baksider». Det er ingen viktige innganger fra parken og den ligger på et høyere nivå enn Gimsevegen og forholder seg ikke til denne. I ny situasjon får parken en mye mer sentral plassering, den henvender seg til bebyggelsen rundt, til gater og fortau og til resten av Melhus sentrum. Det vurderes derfor som naturlig å gi denne et mer urbant preg som bedre ivaretar henvendelser til bygg, bevegelseslinjer og muligheter for opphold, dvs. større areal med fast dekke og flere sitteplasser. Det er viktig å respektere den historiske situasjonen i området med det gamle bankbygget i maktposisjon. Balansegang mellom de gamle verdiene og det nye er da strebet etter i utformingen av parken. Det er overført designelementer fra den gamle renessanse-parken hvor fire stier møtes i en sirkulær form. Den sirkulære formen fra den opprinnelige parken er tatt med i utformingen, men skyvet fra midten til et hjørne for å tillate gjennomstrømming av nye brukere som passerer gjennom parken og mot inngangene. De fire veiene møter fortsatt sirkelen, men betjener bevegelsesmønsteret mer effektivt. I tillegg til å videreføre formelementer fra den gamle parken er det tenkt å gjenbruke materialer, f.eks. belegningssteinen, samt å videreføre mange av de innholdsmessige elementene, slik som gressflater, trær og benker.

Et annet argument for avviket er en stor blodbøk i området i dag som det er ønskelig å ta vare på, den er asymmetrisk plassert og kan ikke innpasses i en strengt symmetrisk plan. Det er også en relativt stor høydeforskjell på arealet, det er opp mot 1,8 meter mellom inngangsnivået til Gammelbanken og Gimsevegen. Denne høydeforskjellen må tas opp med lave murer og ramper, noe som stemmer dårlig med en strengt symmetrisk plan og er i strid med den tradisjonelle renessanseshagen. Terrengforskjellen på plassen er møtt med en murkonstruksjon som tar retning fra det gamle bankbygget og det nye bygg B. Terrengforskjellen gjør det mulig å plassere sittekanter og den halvsirkulære plassen er godt egnet for møblering.

Universell utforming skal ivaretas i parken og det tas hensyn til allergivennlighet, kontraster, overflater og naturlige ledelinjer. Det skal være belysning langs gangareal og materialene skal være robuste.

Gjennom dette mener forslagstiller at parken gis en høy kvalitet og bruksverdi, den får et urbant uttrykk som henvender seg mot Melhus sentrum samtidig som Gammelbanken får være det sentrale elementet i byrommet.

Det er i planen åpnet for å etablere parkeringskjeller under deler av park o_P2. Kjelleren vil strekke seg under parkens øvre nivå og der det er foreslått opphøyde plantefelt i lave murer og fast dekke. Kjelleren vil derfor ikke påvirke parkens frodighet, hoveddelen av parken vil ikke ha kjeller, og dagens blodbøk blir ikke berørt av kjelleren.

4.17 Kollektivtilbud

Planforslaget påvirker ikke kollektivtransport, dagens holdeplass er videreført i planforslaget..

4.18 Kulturminner/kulturmiljø

Volumet på eldste del av bankbygningen skal ivaretas, det vises til hensynssone kulturmiljø. For tilbygg til bygg som skal bevares skal høyden i første etasje tilpasses, med krav om 3 meter innvendig høyde.

Bygget representerer en del av identiteten til Melhusbanken, og er en kontinuitetsbærer, samtidig som den får en fremskutt posisjon i det nye prosjektet. Eksteriørmessig er tanken å rehabilitere bygget på alle utvendig overflater, tak, renner og beslag. Dagens kaldtloft ønskes ombygget til kontorarealer. Det ønskes tillatt nye kobbhus på taket mot vest, samt flere takvinduer i takplanet, for å kunne oppnå tilfredsstillende dagslysforhold på loftet. Disse tiltakene er foreslått hjemlet i bestemmelsene. Det åpnes for å forlenge dagens eksterne trapphus, høyde er angitt i plankartet.

4.19 Plan for vann og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er utarbeidet overordnet VA-plan, og løsningen skal detaljprosjekteres i byggesaken (vedlegg 12). Park o_GP1 vil berøres av flomveg, dette er omtalt over.

Det er tenkt samling av overvann gjennom uteområdene i renner langs gangvegene, rennene føres innom lekeplassene som små plaskedammer. Vannet renner fra bygg D til bygg A. Ved bygg A er det foreslått et fuktbed som samlet opp og forsinker overvann og sørger for noe infiltrasjon, med kummer som sikrer overløp. Fuktbedet anlegges med grus, stein og stauder, slik at det også blir en kvalitet i uteanlegget. Selve fordrøyningsanlegget ligger nedgravd under o_P2 (jmf. VA plan).

Det åpnes opp for at flomvei enten kan inngå i utbyggingsområdet, eller i offentlig park mot nord.

Overordnet VA-plan har vurdert hvordan trygg avrenning av overvann forbi planlagt bebyggelse kan oppnås, f.eks. ved at gangveger internt i feltet anlegges med 2 meters bredde, med 2% fall i lengderetning med lavbrekk beliggende 0,15m lavere enn innganger i bygg. Evt. kan flomveg for overvannsflom ledes direkte til Melhusvegen.

4.20 Plan for avfallsløsning

For boligene er det anlagt to plasser for renovasjon, en for hvert byggetrinn. Plassene rommer hver 4 nedgravde container og tømmes fra tilliggende kjøreareal uten å løfte over fortau. Avstand fra boliginngang til nærmeste renovasjonsanlegg er maksimalt 75 m. Mot Gimsevegen er avfallet plassert inn mot en avkjøringlomme langs vejen der renovasjonsbil kan stoppe ved henting. En av grunnene til at denne henteplassen ikke kan legges adskilt fra Gimsevegen er at renovasjonsbilen ikke kan kjøre under jernbaneundergangen. Plassen i nord er langs avkjøring fra Melhusvegen med egen snuplass inne i området. Plassering, adkomst for renovasjonsbil og antall containere er drøftet med ReMidt i prosessen. Sporing for renovasjonsbil er vist i vegtegning (vedlegg 19).



Figur 8 Avstander inngangsdører-renovasjon. Planforslaget er noe revidert i mellomtiden men ikke slik at de påvirker avstand.

For næringsavfall er det tenkt en videreføring av dagens system, delvis med innvendige avfallsrom og henting i forbindelse med varelevering, og delvis i container på dagens p-plass i nord. Her løses også renovasjon for Kroa Omsorgsboliger, slik som i dag.

Alle tre plasser er avsatt på plankartet.

4.21 Risiko- og sårbarhet

Det er kartlagt risikoelementer for prosjektet og det er utarbeidet ROS-analyse, det vises til denne (vedlegg 4).

Det er satt bestemmelse om geoteknikk, støy og anleggsfase som ivaretar risikotemaene.

5 Virkninger av planforslaget

5.1 Landskap (nær og fjernvirkning)

Prosjektet vil bidra til å oppfylle Sentrumsplanens intensjon om et tettere, mer urbant Melhus sentrum. Tiltaket blir godt synlig for omgivelsene som del av dette urbane bylandskapet. Dette kommer frem av vedlagte illustrasjoner.

Byggehøyder er angitt i plankartet. Byggplassering er angitt med byggegrenser, og viderefører byggegrensen mot Melhusvegen som er angitt i Sentrumsplanen.

5.2 Byform og stedets karakter og viktige siktlinjer

Dagens bebyggelse virker ikke plassert med utgangspunkt i en helhetlig plan og struktur for å danne gode byrom for hele kvartalet. Bankkvartalet er definert som komplekst sentrumskvartal i stedsanalyse til sentrumsplanen.

Ny bebyggelse vil danne en naturlig avgrensning mot Melhusvegen hvor det før var parkeringsarealer. Parkering flyttes i hovedsak ned i P-kjeller. Det gamle bankbygget, som skal bevares, får styrket sin karakter med et flott nytt torg, omkranset av ny og gammel bebyggelse. Dette vil danne en flott ramme rundt en ærverdige Melhusbanken, og gi Melhus sentrum et nytt offentlig uterom.

Området får nye bygg som er funksjonelle i forhold til dagens krav til bruk og vil danne grunnlag for et helhetlig område med blanding av næring og boligformål, men med Melhusbanken som områdets «midtpunkt».

Prosjektet vil stå frem med en egen helhet og identitet, hvor det i dag er en blanding av ulike stilarter og materialer. På denne måten rydder prosjektet i stor grad opp på egen tomt, og vil fremstå tydelig og kvartalspreget, med et behersket moderne formspråk.

Vindtunneler og fallvind er tatt med i den helhetlige vurderingen som ligger bak utformingen.

Bebyggelse på gammel Bankplass, bygg A:

Bolig- og næringsbygg i 7 etasjer med tilbaketrukket 8. Etg. danner bebyggelsens vestlige avgrensning. Vi mener at en markering i dette området med et bygg som er høyere en øvrig bebyggelse vil kunne bli en markant bygning som vil ha en god kvalitet som fjernvirkning fra E 6 og jernbane samt at den ligge godt forankret inn mot høydedrag øst for området langs Melhusvegen. Bebyggelsen vil ikke bryte eksisterende siktlinjer langs Melhusvegen, men ligge til siden for denne.

Bebyggelse mot Melhusvegen, bygg B, C og D:

Høyder mot Melhusvegen varierer fra sør, stigende fra 3+inntrukket toppetasje (bygg B), via 5+inntrukket toppetasje (bygg C) til 6+inntrukket toppetasjene (bygg D) mot nord.

Bebyggelsen stiger i høyde mot nord, men er fremdeles underordnet landskapsdraget som dannes av høydedraget nordøst for tomta. Bebyggelsen blir synlig fra Melhusvegens langstrakte preg, men uten å dominere. Se også vedlagte illustrasjoner.

5.3 Kulturminner og kulturmiljø

Risikoen for å støte på automatisk fredede kulturminner er vurdert som liten, men det er satt bestemmelse som viderefører aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8. Gammelbanken er vernet i planen, med bestemmelse om at dagens kobbhus bevares men får innsatt vinduer, at

det kan etableres like kobbhus på vestvendt takflate, og at det tillates takvinduer mellom kobbhus og på valm.

5.4 Grunnforhold

Det ligger høyspentkabel i bakken langs jernbanen, med anbefalt avstand på 6 meter til boligformål. Denne er behandlet i ROS.

Grunnforhold er tema for egen rapport og behandlet i ROS.

5.5 Naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, vilt og andre økologiske funksjoner og sammenhenger

Prosjektet kan ikke ses å påvirke følsomme naturtyper eller rødlistede arter, jf naturmangfoldloven § 8. Det er registrert en uønsket plantart i planområdet som må ivaretas i byggesaken.

Bloedbøk ved krysset Melhusvegen-Gimsvegen er søkt bevart i prosjektet. Det er på planstadiet for tidlig å si noe om det vil la seg gjennomføre, da spesielt pga mulig konflikt mellom gravearbeider og rotsystemet. Treets helse, rotsystemets størrelse og gravearbeidets omfang er ikke kjent. For øvrig vil det etableres mye ny vegetasjon som erstatning for vegetasjon som går tapt gjennom tiltaket. Parken i nord og vegetasjonen der beholdes.

Sentrumsplanen sikrer at tak skal tilrettelegges for pollinerende insekter. I planforslaget er dette ivaretatt som et krav om sedumtak og/eller plantekasser.

5.6 Friluftsliv og barn og unges interesser

To offentlige parker inngår i planområdet. Parken i nord er i Sentrumsplanen satt av som o_P1, er opparbeidet og vil ikke påvirkes foruten at det må forventes økt bruk pga. den økte utnyttelsen av kvartalet. Sentrumsplanens o_P2 ved krysset Melhusvegen-Gimsvegen, hvor det i dag står en stor blodbøk, blir opparbeidet som del av prosjektet.. Denne erstatter hagen vest for Gammelbanken som blir nedbygd, men siden denne er privat vil dette "byttet" medføre en forbedring av det offentlige grønne tilbudet i kvartalet.

Økt bosetting vil generelt føre til økt bruk av eksisterende grønnstruktur og friluftsområder i nærheten, men i et eksisterende tettsted vil virkningen for infrastrukturen være marginal.

Barn og unges interesser er analoge med friluftsinteressen. Nye beboere i kvartalet får dessuten gleden av lekeplasser av høy kvalitet, jf. kommunens veileder for leke- og uteoppholdsareal.

5.7 Trafikkøkning og vegforhold

Utbyggingen vil gi nyskapt trafikk. Det vises til trafikkanalyse og overordnet vegplan (vedlegg 6 og 7).

5.8 Beredskap og ulykkesrisiko

Det er sikret kjøreadkomst for brannvesenets biler gjennom området, og oppstillingsplasser for høydemateriell er vist på Illustrasjonsplanen (vedlegg 17). Løsningene har vært drøftet med brannvesenet i prosessen.

Trafikksikkerhet og ulykkesrisiko er omtalt i trafikkanalyse og overordnet vegplan (vedlegg 6 og 7).

Risiko for øvrig er omtalt i vedlagt ROS analyse.

5.9 Sosial infrastruktur, skole og barnehage

Det legges til grunn at utbyggingen vil romme ca. 190 nye beboere, hvorav 4-5 barn per alderstrinn (26 beboere hvorav 6,5 barn pr. hundre boenheter). 80% av småbarn i barnehage tilsvarer 4 barn pr. årstrinn.

Nærmeste skole er Høyeggen og Gimse skole. Vesletun barnehage, Trolltoppen barnehage og Strandvegen barnehage ligger i nærheten. Sykehjem er Kroa Omsorgsboliger (i planen) og Buen omsorgssenter.

Barnehagedekningen er ifølge Melhus kommune god (epost, Unni Skipperød), med 124 ledige plasser pr desember 2019 og stadig synkende barneantall.

Gimse barne- og ungdomsskole har ca 22 ledige plasser. Ny skole ventes ferdig til høsten 2022. Det er satt bestemmelse om dokumentasjon av skolekapasitet før boligene tas i bruk, jf. Sentrumsplanen. Dagens befolkningsprognose for nedre Melhus er til revisjon.

Det er ikke beregnet hva prosjektet vil føre til belastning av sykehjem, men det må antas å være marginalt.

Plasseringen sentralt i Melhus sentrum muliggjør enkel bruk av alle tilbud som finnes der av idrett, servering, helse, kultur, med mer.

5.10 Virkninger for Kroa Omsorgsboliger

Dagens omsorgsboliger i planområdet opprettholdes, og tomte avsettes som "tjenesteyting" i tråd med dagens bruk. Anlegget har pr. i dag ikke noen sikret adkomst, men planforslaget legger opp til at de kan fortsette sin bruk som i dag. Inngang til omsorgsboligenes sørlige del, med bl.a. kafeteria, vil legges om noe ved at dagens rampe fjernes og erstattes av en annen og flatere adkomst. Adkomsten fra øst sikres i planforslaget universelt fra snuplass eller videre østover mot Melhusvegen. Det er i planen foreslått et mindre makeskifte for denne eiendommen som gjør at omsorgsboligene fortsatt får en terrasse mot sør i bytte mot areal på østsiden som i dag benyttes til adkomstrampe som de ikke lenger trenger. Dagens tomt er på 1,8 daa, mens nytt forslag til tomt er på 1,7 daa.

Beboernes nærmiljø vil naturligvis endres når kvartalet omformes til bolig- og kontorformål, både visuelt og funksjonelt. Dette handler da spesielt om de nye byggene som vil påvirke utsikt og lysforhold, og de nye uteoppholdsarealene som vil opparbeides for lek og opphold. Uteplassen i sør gis en bredde på 2,3 meter, dette kan være terrasse som i dag eller grøntareal/buffersone. Denne plassen vil bli støyskjermet. Solforholdene vil endres i forhold til i dag, bygg A vil skjerme mot sola på visse tidspunkt.

Analyse av situasjonen viser fremdeles gode solforhold for Kroakvartalets uteplasser mot sør, mellom ca kl 13 og ca kl 17, men noe redusert formiddagssol i forhold til dagens situasjon.

5.11 Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett

Uteoppholdsarealene til de foreslåtte boligene ligger i direkte tilknytning til boligene, det gjør også de to regulerte parkene. Den samme gjelder for omsorgsboligene i planen. Alle uteoppholdsarealer og parker i planområdet er universelt tilgjengelige. Gang- og sykkelvegnett ligger helt inntil boligene og fører videre mot resten av Melhus sentrum og servicetilbudene der. Friluftsområdene langs Gaula er tilgjengelig via gang- sykkelveg under jernbanen.

5.12 Forurensning, utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy

Prosjektet vil medføre noe trafikkøkning, dette er omtalt i overordnet vegplan (vedlegg 6). For øvrig vil ikke prosjektet inneholde forurensende eller støyende aktivitet, med unntak av byggefasen som er strengt regulert gjennom bestemmelser til planen for foreliggende forskrifter.

5.13 Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser

Prosjektet berører ikke matjord eller mineralressurser.

5.14 Kapasitet på infrastruktur og vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

Det er utarbeidet overordnet VA-plan som beskriver løsning for vann, avløp og overvann. Det må påregnes utbedring av kommunalt anlegg i Gimsvegen før kvartalet kan tas i bruk i tråd med planen, dette er sikret i bestemmelsene. Det er ikke behov for ny trafo.

5.15 Konsekvenser for næringsinteresser

Planen legger til rette for ca. 120 arbeidsplasser på ca. 3600m² BRA næringsareal, hvilket er en betydelig økning fra dagens bruk. Det legges opp til mindre, utadvendte næringsarealer ut mot Melhusvegen, hvor det ikke er slike i dag.

5.16 Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende til uteområder, offentlige og private tjenester og kollektivholdeplass

Det er i dag fortau langs Melhusvegen, så utbyggingen vil ikke medføre noen virkning for gange og sykling langs eller på tvers av denne, foruten økt bruk. Langs Gimsvegen er det pr. i dag ikke fortau på nordsiden, det er det heller ikke lagt inn i denne planen men det settes av areal til formålet i forbindelse med park i krysset Melhusvegen-Gimsvegen. Dette avviker fra Sentrumsplanen, dette avviket er beskrevet i kap. 2.7.

Dagens bussholdeplass videreføres i planen, denne ligger i direkte tilknytning til planområdet. Melhus sentrum er for øvrig godt egnet til å ta imot flere brukere av kollektivtransport og tjenester, og har et godt utbygd gang/sykkelvegnett.

Avstanden til Gimse skole er 600 meter. Denne nås fra planområdet via fortau og/eller gang/sykkelveg langs Gimsevegen og helt fram til skolen, via undergang under jernbane og E6 og bru over Gaula. Gimsevegen krysses på fotgjengerfelt. Avstand til Høyeggen skole er 1,3 km. Også til denne skolen er det fortau og/eller gang/sykkelveg helt fram, Melhusvegen krysses på fotgjengerfelt.

5.17 Tiltakets beliggenhet

Prosjektet er i tråd med retningslinjene for samordnet areal-, transport- og boligplanlegging og byvekstavtalen. Det er kort avstand og sykkel/gangevennlig anlagt adkomst til både kollektivtransport, tjenester og sosiale møteplasser.

5.18 Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, vind, flom og skred

Området er ikke flomutsatt. Klimapåslag er benyttet i prosjekteringen, og vind vurdert helhetlig, det vises for øvrig til vedlagt ROS analyse.

5.19 Vannmiljø

Prosjektet er uproblematisk hva angår drikkevann og biologisk påvirkning av vann. Tiltaket er ikke i nærhet av drikkevannskilde. Utslipp til kommunalt overvannsnett og Gaula er kun overvann.

5.20 Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Tema som friluftsliv, sosiale møteplasser, universell utforming, bokkvalitet, nærhet til tjenester og tilgang til solfylte og stille uteoppholdsarealer utgjør samlet sett folkehelsevirkningen av prosjektet.

Prosjektet skal gjøre det enkelt å bevege seg i hverdagen uten bil. Det er nærhet til kollektivnett og servicefunksjoner, skole og barnehage. Det er satt av store arealer til sykkelparkering under tak og lagt inn mulighet for sykkelverksted.

Dagens arealbruk i kvartalet, og nærmiljøet til kvartalet, gjør at området kan utnyttes relativt høyt uten at det i noen særlig grad går utover bokkvalitet til berørte naboer. Samtidig er høy tetthet i Melhus sentrum gunstig for å gi flest mulig enkel og miljøvennlig tilgang til et bredt utvalg tjenester, friluftsområder og sosiale møteplasser. Bokkvaliteten innad i området er ivaretatt ved strenge krav til sol og støyforhold. Området er heller ikke utsatt for luftforurensning og prosjektets uteoppholdsareal er skjermet for trafikk.

Uteområdene er utformet med tanke på å fremme aktivitet og sosiale møteplasser. Dette er viktig for å skape et godt bomiljø, unngå ensomhet og muliggjøre kontakt på tvers av alder, funksjonsnivå og etnisitet. Mye grønne innslag i utemiljøet skal skape mulighet for rekreasjon og trivsel.

5.21 Planens forhold til byvekstavtalen

Prosjektet er av kommunen og Fylkeskommunen vurdert å være i tråd med byutviklingsavtalen. Utbyggingen bygger opp om Sentrumsplanens intensjon om et tett, urbant senter med enkel tilgang til kollektivtransport og mange tjenester i gangavstand.

6 Planlagt gjennomføring

6.1 Tidsplan

Prosjektet deles i to byggetrinn, BT1 og BT2, hvor det i byggetrinn BT1 bygges bygg A og B og i byggetrinn BT2 bygges bygg C og D.

Gjennomføring for bygging av kjeller er uavklart på nåværende tidspunkt. Videre prosjektering vil avdekke om den bør bygges i ett eller to trinn.

6.2 Økonomiske konsekvenser

Utbyggingsavtale med kommunen og innbetaling til fond vil være en del av den videre prosessen, Dette ligger det rekkefølgekrav om i bestemmelsene.

6.3 Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Tiltaket anses som gjennomførbart.

7 Planprosess og innkomne innspill

7.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte 25.06.2020 med Melhus kommune. Referat i vedlegg 21.

7.2 Planoppstart og medvirkning

Varsel om oppstart ble annonsert i avis den dato og sendt berørte parter dato, varslingsliste og kopi av annonse/brev ligger som vedlegg 13.

En liten utvidelse av planområdet på ca. 0,2 m2 ble varslet grunneier i eget brev 22.9.2020 og pr telefon dagen etter. Kopi av brev ligger som vedlegg 13.

Barn og unges representant er hørt i Sentrumsplanen. Kommunen har oppgitt at de anser dette som tilstrekkelig.

7.3 Innkomne innspill

Det har i varsel om oppstart kommet inn følgende innspill:

7.3.1 *Magnhild Hoff Johansen 12.7.2020*

Nabo, langvaring bankkunde og melhusbygg. Hoff Johansen mener blodbøka og hengebjørka må bevares. Ønsker ellers lykke til med bygging.

Svar: Det er prosjektets intensjon at blodbøka skal bevares. Hengebjørka vurderes til å være såpass gammel og i såpass dårlig forfatning at den mest trolig blir tatt ned. På den måten vil også blodbøka komme enda mer til sin rett.

7.3.2 *ReMidt 23.7.2020*

Viser til egen veileder.

Svar: Renovasjonsløsningen er utformet i samråd med ReMidt.

7.3.3 Tensio 10.7.2020

Tensio har elektriske anlegg i planområdet. De minner om at i god tid før utbygging må det avklares hvordan nye bygninger i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm. Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) netstasjon(er). Det må bestilles kabelpåvisning å få nøyaktig plassering.

Svar: Rådgivende ingeniør Elektro har bidratt til planlegging og bestemmelser, og kabler er tema for ROS. Trygg avstand ivaretas i byggesaken jf. innspill fra rådgivende ingeniør.

7.3.4 NVE 16.7.2020

Ved god oppfølging av bestemmelsene fra områdereguleringen og innspillene fra oppstartsmøtet med kommunen, anser NVE at forholdet til flomfare, geoteknikk og overvannshåndtering har alle forutsetninger for å bli godt ivaretatt i det videre planarbeidet.

NVE minner om at sikkerhetskritiske forhold som flom- og skredfare, utover det rent detaljprosjekteringsmessige, må avklares gjennom planarbeidet i tråd med kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder H-5/18 og ikke utsettes til byggesaken gjennom for eksempel rekkefølgebestemmelser.

Svar: Viser til ROS-analyse, naturfare er vurdert.

7.3.5 Statens Vegvesen 22.7.2020

Eventuell gjennomføringsavtale må diskuteres med Fylkeskommunen. Trafikksikkerhet og framkommelighet knyttet til fylkesveg er nå fylkets ansvarsområde. Ingen øvrige merknader.

Svar: Tas til orientering

7.3.6 Mattilsynet 7.8.2020

Kravene til vann og avløp som beskrevet i møtereferatet ivaretar nødvendige forhold knyttet til drikkevannsforsyning. Vi har ingen ytterligere innspill til oppstartsvarselet.

Svar: Tas til orientering

7.3.7 Fylkesmannen i Trøndelag 7.8.2020

Landbruk:

Ønsker variasjon i bebyggelse og uterom, men også effektiv arealbruk samlet sett. Forutsetter minimumskrav til utnyttelse og makskrav til parkering, iht. Sentrumsplanen.

Klima og miljø:

Forhold til Byvekstavtalen og statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging må framgå. Parkering på bakkeplan må begrenses.

Barn og unge:

Minner om Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, herunder krav til nærlekeplass og andre lekeområder. Valg av gang- og sykkeltrase er også viktig.

Ved omfattende regulerings- og utbyggingsplaner vil det stilles særlige krav til en helhetlig og langsiktig plan som tar høyde for utviklingsmuligheter i forhold til arealdisponering.

Helse og omsorg:

Folkehelse må vurderes og dette må framgå i endelig planforslag. Helsefaglige vurderinger må synliggjøres. Særlig støy og støv.

Variasjon i boligstørrelser er viktig for bomiljø. Utearealer må være trafikksikre og attraktive. Minst 50% på bakken, bør legge til rette for varierte aktiviteter og tilgjengelighet for alle. Sol og lys må prioriteres for alle boenheter.

Planleggingen bør styrke sykkel og gange, både pga folkehelse og miljøet. Vurdering av sikkerhet for dette må framgå, særlig for trygg skoleveg.

Universell utforming:

UU forstås av FM å omfatte livskvalitet, psykisk helse og sosiale møteplasser, inkludering og mangfold, for folk av alle aldersgrupper og fysiske forutsetninger. Dette må ivretas, og gjerne sikres i bestemmelsene.

Anleggsfase:

Det bør stilles krav til plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen som redegjør for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående/syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping, samt at nødvendige beskyttelsestiltak iverksettes før anlegget påbegynnes. Viser til retningslinjer for støy og støv.

Samfunnsikkerhet:

Krav om ROS-analyse. Gir detaljerte føringer for dette i brevet, men kommunen har det endelige ansvaret.

Svar: Det er satt makskrav til parkering og minimumskrav til utnyttelse i bestemmelsene. Byggehøydene er varierte. Byvekstavtalen og retningslinjer for SBATP er vurdert i planbeskrivelsen. Parkering på bakke er svært begrenset. Melhus kommunes retningslinjer for leke- og uteoppholdsareal er fulgt. Støv og støy er vurdert og behandlet i ROS. Folkehelse er vurdert i beskrivelsen, og krav til lys i leiligheter i TEK lagt til grunn. Prosjektet har god variasjon i leilighetsstørrelser. Skoleveg er vurdert i planbeskrivelsen. Universell utforming er sikret i tråd med TEK og Sentrumsplanens krav som går utover TEK. Det er satt bestemmelse om plan for anleggsfasen.

7.3.8 BaneNOR (brev av 28.8.2020 og 13.8.2020)

Det er bestilt nye togsett som skal øke kapasiteten, frekvensen er også planlagt økt til det dobbelte av dagens. Dette kan medføre behov for endring av baneinfrastrukturen, som nytt spor. Det er vanskelig å forutse framtidige banebehov, men BaneNOR vil sikre muligheten til videre utvikling. Forslagstiller må sette seg inn i krav i BaneNORs veileder for planlegging, og tekniske regelverk.

Forholder seg til Sentrumsplan hva angår byggelinje mot bane, men minner om søknadsplikt etter jernbaneloven § 10.

Svar: Naturfare for bane og evt. risiko for kollektivtransport er egne tema i ROS.

7.3.9 Trøndelag Fylkeskommune (brev av 27.8.2020, presisert i epost av 1.9.2020)

Tiltaket er i tråd med overordna plan, og i tråd med byvekstavtalen og prinsipper for samordnet areal-, trafikk- og boligplanlegging. Liten risiko for konflikt med automatisk fredede kulturminner, men minner om aktsomhetsplikt

Viser til uttalelse om nyere tids kulturminner i Sentrumsplan, spesielt det gamle bankbygget med hage/park som har lokal eller regional verneverdi. Flytting av hagen må gjenspeile den historiske forankringen, og at elementer blir videreført. Det bør vurderes om historiske elementer mot øst kan gjenetableres når adkomsten nå flyttes.

Veg: Ber om at planavgrensning inkluderer hele Melhusvegen.

Krav om gjennomføringsavtale for tiltak på FK's veggrunn.

Støy: jf veileder T-1442 kreves at alle boenheter blir gjennomgående, med tilgang til stille side. Størst mulig andel av oppholdsrom bør vende mot stille side, bør inkludere minst ett soverom.

Stille utendørs oppholdsareal jf. tabell 3 i T-1442.

Mekanisk balansert ventilasjon forutsettes. Vinduer mot sol bør ha utvendig solskjerming. Kjøling må vurderes. Støytiltak i fasader og for uteareal må beskrives. Min. 30 m2 stille uteoppholdsareal/boenhet hvorav minimum 6 m2/boenhet skal være privat. Viser for øvrig til Sentrumsplanen.

Riktig utforming av bygningsmassen vil være viktig for lydmiljøet, f.eks. kvartalsstruktur.

Svar: Det er satt bestemmelser om aktsomhet etter kulturminneloven § 8, og Gammelbanken er i planforslaget vernet om enn med mindre tillatte endringer på takfasade samt at det tillates ekstern branntrepp. Dette er nødvendig for å kunne benytte loftsetasje for opphold. Den nye hagen får som forgjengeren et geometrisk preg, om enn noe modernisert, dette er det argumentert for i kap. 4.15.

Planavgrensningen er vurdert som tilstrekkelig, og det er i prosjekteringen og i forbindelse med innspill til oppstart ikke dukket opp noe som tilsier at vegbanen må reguleres om. Planavgrensning er avklart med Melhus kommune. Støykrav i Sentrumsplanen, som videreføres, er strengere enn de vanlige kravene etter veileder T-1442, og valg av utforming er en viktig del av denne løsningen. Skjermer og fasadetiltak for støy er beskrevet i planbeskrivelsen foran. Krav til uteoppholdsareal møtes også med min 30 m2 med samlet uteopphold/lek pr. boenet. Alle boenheter har privat uteoppholdsareal, hvorav noen pga. støykrav er innglasset (og som sådan ikke medregnet som uteoppholdsareal men vil fungere sånn i praksis).

7.3.10 Vinh The Tran (telefonsamtale 23.9.2020)

Tran ble i eget brev av 22.9.2020 og på telefon varslet om at hans tomt gnr/bnr 21/45 ble berørt av hensynssone for frisikt, han hadde ingen merknader til dette. Frisiktssonen kan ikke ses å påvirke dagens bruk eller endre eksisterende, om enn ikke regulerte, krav til frisikt.