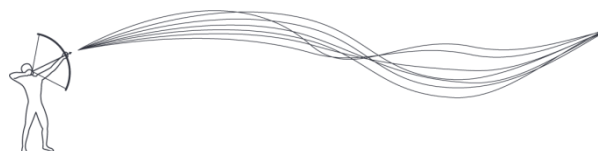


# Møtereferat

Oppstartsmøte			
Prosjektnavn: Detaljregulering Bankkvartalet gnr/bnr 94/10, 26, 138		Formål: Bolig/forretning/kontor	
Gårds- og bruksnummer: gnr/bnr 94/10, 26, 128		Planidentitet: 5028_2020006	
Saksnummer i ESA: 20/2579		Møtested og -dato: Teams, 25.06.20	
Virksomhet	Fork.:	Navn	Til stede:
Arealforvaltning, Melhus kommune	Saksbehandler	Stian Aspaas Haugen	
Arealforvaltning, Melhus kommune		Guri Vik	
Teknisk drift, Melhus kommune		Jakob Leon Storrø	
Teknisk drift, Melhus kommune		Amalie Anshus Berg	
Karl Knudsen AS	Prosjektleder	Svein Sødahl Kvam	
PLAN arkitekter AS	Plankonsulent og Lark	<a href="#">Tormod Osen</a>	
Melhusbanken	Banksjef og byggherre	<a href="#">Ragnar Torland</a>	
PLAN arkitekter AS	Plankonsulent og Lark	Kari Bøgle	
Karl Knudsen AS	Prosjekteringsleder	Tor Eirik Sommernes	
Skibnes Arkitekter AS	Arkitekt	Stein Audun Jenssen	
Skibnes Arkitekter AS	Arkitekt	Elli Leinonen	

Anmodning om oppstart ble mottatt av Melhus kommune 09.06.20. Møteinnkallelse ble sendt ut 19.06.20

Oppstartsmøte er obligatorisk og jfr. § 12- 8 skal det skrives referat fra oppstartsmøtet. Referatet skal inneholde opplysninger om de temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om, vesentlige punkter det er uenighet om og punkter som gjenstår å avklare. Det skal også fremgå av referatet kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet jfr. pbl § 12 - 3 er oppfylt. På møtet stilte PLAN arkitekter AS som fagkyndig, og kommunen vurderer dermed kravet til fagkyndighet til å være oppfylt.



## 1 Planområdets status

### 1.1 Beskrivelse av planområdet

Bankkvartalet ligger sentralt i Melhus, mellom Melhusvegen, Gimsvegen og jernbanen. Område består av en blanding med næringsbygg, i hovedsak kontor, og sykehjem/grøntarealer.

Området består i hovedsak av to bankbygg, hvorav det nyeste foreslås revet. Nabobebyggelsen i nord består av omsorgsboliger i 3 etasjer. Disse inngår i helheten. Lens- mannsgården foreslås revet, for å gi bedre utnyttelse totalt, samt en bedre arkitektonisk helhet og bedre uterom

### 1.2 Planstatus

Arealbruksformål Bolig/forretning/kontor (BFK2), park (o\_P2), park (o\_P1) i Områdeplan Melhus sentrum (planID 2016001). Tiltaket er i tråd med overordnet plan

Kontaktperson for områdeplan er Egil Johannes Hauge:

Telefon: 7285 8024 eller 975 84 340

E-post: [egil.johannes.hauge@melhus.kommune](mailto:egil.johannes.hauge@melhus.kommune)

## 2 Beskrivelse av tiltaket

### 2.1 Plangrep

Dagens gamle Bankbygg blir et sentralt element i kvartalet, med Bankparken foran. 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. Høydemessig er det vist variasjon fra 8 etasjer på bygg mot vest, med nedtrapping til 4 etasjer rundt Banktorget. Videre øker det til 6 etasjer og 8 etasjer for bygg i nord. Det er et stort kvartal som bygges ut og det legges derfor stor vekt på å skape variasjon i både bebyggelse og uterom.

Det planlegges en kombinasjon mellom kontor, bolig og konferansearealer innenfor planområde. Noe overflateparkering i henhold til sentrumsplan, men det aller meste legges i parkeringskjeller.

Det er tenkt en blanding av formål bolig/næring/park. Det er tenkt opparbeidet 60- 73 boenheter, med næringsareal for ca. 90 arbeidsplasser.

Lensmannsgården er tenkt i utgangspunktet bevart, men alternativ løsning er å rive den. Selve Lensmannsgården er på sikt tenkt avviklet og dagens plasser i bofellesskap flyttes til nytt bofellesskap i Lena park. Det er på nåværende tidspunkt knyttet noe usikkerhet tidsplan for dette prosjektet, og når nytt bofellesskap vil stå ferdig. Det er ikke gjort endelig vedtak om bygging og finansiering. Byggestart skjer tidligst primo 2022, med regulering januar 2021 tidligst.

### 2.2 Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning

Planen følger tomtegrensene samt formålsgrensene i områdeplan for Melhus sentrum.

Planområde skal fastsettes fram til vegmidt på Gimsvegen og Melhusvegen. O\_P1 og o\_P2 tas med som en del av planområde. Videre legges planavgrensning mot formål Bane i vest. Hensynssoner, byggegrenser og støyskjerm mot vest tas med.

Planområde berører ikke usikre grenser.

Kommunen ønsker at planen i tillegg til byggeområdene/tomta regulerer samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, bestemmelsesområder, hensynssoner, byggegrenser og bestemmelsesområder. Herunder også lekeareal, trafo, VA- anlegg, renovasjon, snuhammer, veg, fortau/gang- og sykkelveg, annet vegareal (snøopplag, veglys, teknisk infrastruktur m. mer).

Kontaktperson er Asbjørn Langen:  
Telefon: 72 85 81 70 eller 916 41 635  
E-post: [Asbjorn.Langen@melhus.kommune.no](mailto:Asbjorn.Langen@melhus.kommune.no)

### 3 Føringer for tiltaket

#### 3.1 Aktuelle statlige føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for barn rettigheter i planleggingen
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1444
- Retningslinjer for luftkvalitet T-1520
- [Byveksttalen 2019- 2029](#)
- [Områdeplan for Melhus sentrum \(planID 2016001\) m/tilhørende vedlegg](#)

#### **Byveksttalen:**

Melhus kommune har inngått Byveksttale 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.

Det skal framgå av planbeskrivelsen hvordan framlagte planforslag følger Byveksttalen. Det skal vises til hvordan planforslaget samsvarer eventuelt ikke samsvarer med denne.

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.

#### Rådmannens vurdering i henhold til Byveksttalen:

Planinitiativet er i tråd med Byveksttalen og ligger i kort avstand fra kollektivknutepunktet ved Melhus skysstasjon, med godt utbygd nettverk for sykkel og gange. Det er også skole og barnehage i kort avstand, samtidig som det finnes offentlige servicefunksjoner og butikker i umiddelbar avstand. Planforslaget legger opp til høy og god arealutnyttelse i tråd med rammen som er satt i områdeplan for Melhus sentrum.

#### **Fellesbestemmelser:**

Fellesbestemmelser angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette: F1-F23, F25-F34.

#### **Øvrige bestemmelser**

Øvrige bestemmelser angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette: 2.1, 2.8.3, 4.5

#### **Vilkår for gjennomføring**

Vilkår for gjennomføring angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette: 9.1.1, 9.1.2, 9.1.3, 9.1.4, 9.1.5, 9.1.6, 9.1.7, 9.1.8

#### **Rekkefølgekrav**

Rekkefølgekrav angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette: 9.2.1, 9.2.2, 9.2.3, 9.2.4, 9.2.5, 9.2.6, 9.2.7, 9.2.35

### 3.2 Utnyttelse Byggevolum

Det skal fremgå en vurdering av fortettningsnivået/utnyttelsen i planbeskrivelsen. Det skal legges opp til en effektiv arealbruk. Det skal derfor innarbeides bestemmelser som sikrer minimumskrav til utnyttning og maksimumskrav til parkering. minimum utnyttelse være 6 boliger pr daa

For tekniske installasjoner med mer, se bestemmelse F15.

Nye bygg skal tilpasses eksisterende byggestil. Se videre F 25

I fortettningsprosjekt er det viktig at bebyggelse detaljplanlegges i plankartet, med bygningskropp, andre arealer som veg, parkering, grøntareal og lekeplasser.

Det er viktig at nye leilighetsbygg får en estetisk tilfredsstillende utforming, passer inn i nærområde og er tilpasset et endret klima. Det skal i planforslaget foreligge snittegninger samt 3D-modell for å kunne vurdere planens virkninger for naboer. Illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse av hva planen åpner opp for, og derfor ikke nødvendigvis hva som er mest sannsynlig tiltenkt bygd. Dersom det vedlegges illustrasjoner som ikke viser maksimal utnyttelse, skal dette fremkomme tydelig av planforslaget. Eksisterende bebyggelse i området skal beskrives i planen, samt hvordan ny bebyggelse vil passe inn i denne. Føringer ligger i bestemmelse F25, F 26, F 27, F 30,

Situasjonsplan og reguleringsplan må tilrettelegge for framkommelighet rundt tomte for utrykningskjøretøy som brannbil og ambulanse, samt at beboere kan kjøre fram varer m. mer.

Det skal i henhold til bestemmelse F11 legges vekt på et helhetlig miljø og ressurstenkning ved bygging av nye bygg, og det skal redegjøres for hvordan nye bygg er tilpasset framtidige klimaendringer. Det bør sees på mulighetene for grønne tak med mer.

Det vises for øvrig til planbestemmelse 2.8.3 hvor det for dette planområdet er krav om:

- Området kan bebygges med 3-8 etasjer
- Samlet bruksareal skal være minimum 120% BRA.
- Balkonger tillates utkraget 1,5 m over formålsgrensen med høyde minst 5 m over gata.
- Volumet på eldste del av bankbygningen skal ivaretas, det vises til hensynssone kulturmiljø.
- Det skal tilstribes variasjoner i høyder innenfor området.
- Det skal være en blanding av bolig, forretning, kontor- formål innenfor området.
- Innvendig høyde i første etasje skal minimum være 3 meter
- Det skal utarbeides uteromsregnskap ihht. kommunal norm for leke og uteoppholdsareal. Park o\_P1 kan vurderes tatt inn i utomhusregnskapet.
- Felt SPH skal brukes til p-kjeller, boder for boliger og tekniske installasjoner. Det tillates bakkeparkering på tilgrensende område regulert som parkering.
- Bebyggelse over og under terreng skal plasseres innenfor byggegrenser og inntil byggelinje mot Melhusvegen som vist på plankartet. Adkomst og nedkjøringsrampe til parkeringskjeller kan plasseres innenfor byggegrense til jernbane.
- Bebyggelse skal ha aktive fasader med vinduer og dører i 1 etasje i byggelinje, mot Melhusvegen.
- Renovasjonsløsning og tilkjøring skal plasseres med tilstrekkelig atkomst/snuplass for tømmebil, og slik at tømme/kjøretøy ikke kommer i konflikt med gang/sykkelveg og Melhusvegen.
- Mot jernbanen tillates oppført støyskjerm. Plassering og utforming skal godkjennes etter uttalelse fra Bane NOR.
- Bebyggelse i direkte tilknytning til kulturmiljøsonen skal tilpasses eksisterende bebyggelse i sonen ved bruk av stil og balanse i uttrykket, samt volum på bygg.
- Det kan tillates at mindre forstøtningsmurer oppføres utenfor byggegrensen i sør, øst og nord.

### 3.3 VVA (veg, vann og avløp)

Planforslaget skal inneholde en overordnet VVA-plan som beskriver gjennomførbar prinsipløsning for området. Overordnet VVA-plan skal utarbeides i henhold til Veileder for utbygging og omlegging av veg, vann og avløp, og skal være godkjent v/teknisk drift før 1.gangs behandling av reguleringsplanen.

Veileder finnes her: <https://www.melhus.kommune.no/veileder-for-utbygging-og-omlegging-av-vegvann-og-avloep.485136.no.html>

Det skal innarbeides rekkefølgebestemmelse som sikrer krav til teknisk VVA-plan før tillatelse til tiltak.  
Bestemmelse:

*Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent teknisk VVA-plan.*

For spørsmål omkring VVA og kapasitet ta kontakt med avdelingsleder VVA-plan Jakob Leon Storrø:  
[Jakob.Leon.Storro@melhus.kommune.no](mailto:Jakob.Leon.Storro@melhus.kommune.no)

Vi anbefaler å ta et eget møte med VVA for avklare omkring detaljer

### 3.4 Vann og avløp

#### *Dagens situasjon*

Det ligger vann-, avløp og overvannsledning gjennom feltet i dag. Disse må legges om. Det vises for øvrig til krav knyttet til bestemmelse 9.2.4.

#### *Krav*

Rekkefølgekrav knyttet til utbedring av hovedvannledning i strekningen Gimsbrua – Melhusvegen, jf. strekk 23 og 24 i saneringskart, må oppfylles som en del av dette planforslaget. Oppgradering/utbedring av både spillvannsledning og overvannsledning i samme trase, vil måtte utføres samtidig. Deler av dette anlegget dekkes av fondet, mens utbygger må påregne å forskuttere anlegget, og ta en del av kostnadene, spesielt overvann.

Planen må sikre tilstrekkelig kapasitet/løsning for vann, avløp, overvann og slokkevann. Det skal derfor utarbeides overordnet VA-plan som skal være godkjent før planen kan 1.gangsbehandles. overordnet VA-plan skal utarbeides i henhold til [veileder om krav knyttet til plangodkjenning av VVA-planer](#) (veg, vann, avløp) i Melhus kommune. Overordnet plan innebærer et notat, beregninger samt VA-kart, og skal vise gjennomførbare løsninger for vann og avløp, inkludert beregning av kapasitet som kreves, beregning av overvann og lokal overvannshåndtering.

Det skal innarbeides rekkefølgebestemmelse som sikrer at det utarbeides og godkjennes teknisk VVA-plan (jfr. veileder) før det gis tillatelse til tiltak. Bestemmelse:

*Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent teknisk VVA-plan.*

Øvrige bestemmelser F2, F29. Kapasitet på overvannsledninger må kartlegges og eventuelt utbedres før det gis brukstillatelser innenfor feltet.

Det er i utgangspunktet 5 meters avstandskrav fra ledninger til bygg.

Det må tas høyde for nødvendig slukkevann/brannvann innenfor område.

Det ønskes kreative løsninger på overvannshåndtering. Mulig å se på overvannshåndtering som et landskapselement. Det må videre sees på løsninger i henhold til bestemmelse 9.1.7 i områdeplan for Melhus sentrum med tanke på blågrønn struktur. Overvannsløsninger skal vises som en del av utomhusplan eller VA- notatet.

Se for øvrig flere føringer i vedlegg til områdeplan Melhus sentrum:

- Saneringsplan med vedlegg

- Områdeplan VA notat
- Overslag vannmengder områdeplan Melhus sentrum
- ROS- analyse VAO Melhus sentrum med vedlegg
- Overvann og klimahåndtering Melhus sentrum

Kontaktperson for vann og avløp er

Jakob Leon Storrø:

Telefon: 7285 8159 eller 915 34 244.

E-post: [jakob.leon.storro@melhus.kommune.no](mailto:jakob.leon.storro@melhus.kommune.no)

### 3.5 Veg

Veg, trafikkforhold og eventuell trafikkøkning må beskrives i planbeskrivelsen. Planen skal vise og beskrive planlagt veks bredde, radier og stigning, samt frisiktsoner. Frisiktsoner skal inngå i planavgrensningen.

Avkjørsel til veg og frisiktzone må reguleres i sin helhet og utformes i henhold til statens vegvesen sin håndbok N100. Det bør i gjennom arbeidet med planforslaget avklares med Bane Nor hvilke planer som foreligger for jernbanebruen, og hvordan dette vil påvirke nedkjøringsrampen.

Trafikkavvikling og trafiksikkerhet må beskrives i planbeskrivelsen. Adkomst til parkeringskjeller er allerede angitt i områdeplan for Melhus sentrum. Nedkjøringsrampe skal plasseres inn fra Gimsvegen ved jernbanen og ved o\_P2.

o\_GS3 langs med henholdsvis Gimsvegen skal innarbeides som en del av planområde fram til vegmidt på Gimsvegen. o\_GS3 skal være ferdig opparbeidet som vist i plankartet før det kan gis brukstillatelser for tiltak innenfor området. Alternative løsninger for o\_GS3 som ikke er i tråd med områdeplan kan vurderes om disse er like gode.

Det henvises til kommunens vegnorm og til kommunal veglysnorm. Vegnormen gjelder for alle veganlegg som bygges, både i kommunal- og privat regi. Veglysnormen gjelder for alle arbeider på eksisterende kommunale eller veglysanlegg som kan overtas av kommunen. Viser også til vedtak i 2017 om at kommunen tilbyr å overta veg- og gatebelysning langs private veger –som er åpen for allmenn ferdsel.

Avkjørsel til veg og frisiktzone må reguleres i sin helhet og utformes i henhold til kommunen vegnorm og statens vegvesen sin håndbok N100. Veger skal vises med radier og sporingskurver.

Byggegrense mot veg skal reguleres i plankartet. Generelle bestemmelser for kjøreveger og gang- og sykkelveger framgår av 3.3, 3.4, samt 3.6 for annen veggrunn.

Det henvises til kommunens vegnorm og til kommunal veglysnorm. Se for øvrig:

- Trafikkanalyse for områdeplan Melhus sentrum

Kontaktperson for veg er

Jakob Leon Storrø:

Telefon: 7285 8159 eller 915 34 244.

E-post: [jakob.leon.storro@melhus.kommune.no](mailto:jakob.leon.storro@melhus.kommune.no)

### 3.6 Parkeringsdekning

Parkeringsnorm for Melhus sentrum skal leges til grunn. Parkeringsbehov skal primært dekkes på egen tomt, hovedsakelig i parkeringskjeller. Det kan etableres minimum 1P- plass pr. 100 m2 BRA kontorarealer for område BFK2.

				Sluttantall rundes alltid opp til nærmeste hele tall.
<b>Bolig</b> Parkering for beboere må etableres i parkeringskjeller, eventuelt fellesanlegg	Min – Maks	Min – 0,7 pr enhet	Maks – 1 pr enhet	Ved frikjøp beregnes alltid maks antallet.
<b>Bolig</b> Besøksparkering	Fast	0,2 pr enhet		
<b>Bolig</b> Sykkelparkering skal anlegges i fellesanlegg under tak/i kjeller	Min	2 pr enhet		
<b>Handel/service</b> arbeidsplassparkering + kundeparkering	Fast	1,2 pr 100m <sup>2</sup>		BRA
<b>Handel/service</b> Sykkelparkering	Min	2 pr 100 m <sup>2</sup>		BRA
<b>Kontor</b> arbeidsplassparkering + besøksparkering	Fast	1 pr 100m <sup>2</sup>		BRA
<b>Kontor</b> Sykkelparkering	Min	2 pr 100m <sup>2</sup>		BRA

Det skal oppgis maks og minimum parkering i bestemmelsene. Det bør avsettes og sikres plasser for elbil og ladepunkter. Planforslaget bør ta høyde for dette og dimensjonere infrastruktur etter dette.

Det vises til øvrige bestemmelser og krav i parkeringsnormen.

### 3.7 Estetikk

For estetikk se F25. Kommuneplanen sier at nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Planen skal derfor ta med vurdering/begrunnelse for estetikkvalg.

Annen eksisterende bebyggelse i området skal beskrives i planen, samt hvordan ny bebyggelse vil passe inn i denne.

Det skal i planforslaget foreligge snittegninger samt 3D-modell for å kunne vurdere planens virkninger for naboer. Illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse av hva planen åpner opp for, og derfor ikke nødvendigvis hva som er mest sannsynlig tiltenkt bygd. Dersom det vedlegges illustrasjoner som ikke viser maksimal utnyttelse, skal dette fremkomme tydelig av planforslaget.

Det skal i henhold til bestemmelse F11 legges vekt på en helhetlig miljø- og ressurstenkning ved bygging av nye bygg, og det skal redegjøres for hvordan nye bygg er tilpasset framtidige klimaendringer. Det bør sees på mulighetene for grønne tak med mer.

Se for øvrig:

- Melhus byromutredning
- Stedsanalyse
- Konsepter Melhus sentrum
- Rapport framtidens sentrum

### 3.8 Leke- og uteoppholdsarealer

For å sikre fortetting og utbygging av nye områder med tilstrekkelig bokvalitet og sikre befolkningens helse og trivsel, skal det i plansaker med nye boliger avsettes gode uteoppholdsarealer uteoppholdsarealer på egen grunn. For leke- og uteoppholdsarealer skal kommunens norm for leke- og uteoppholdsarealer benyttes. Vi oppfordrer til å lese hele normen grundig, for å innarbeide alle elementer. For denne planen

skal det tas utgangspunkt i rad 4, ved utregning av leke- og uteoppholdsarealer. Det krever per boenhet, uteoppholdsareal (20 m<sup>2</sup>), lekeplass (10 m<sup>2</sup>) og områdelekeplass (10 m<sup>2</sup>, min 1500m<sup>2</sup>). Lekeplasser skal reguleres med eget formål. Det vises videre til fellesbestemmelse F 9, F 10, og F 11 i områdeplan Melhus sentrum.

Enheter	Uteoppholdsareal	Lekeplass	Områdelekeplass
60- 73	Min. uteoppholdsareal (20 m <sup>2</sup> per enhet) 1200- 1460 m <sup>2</sup>	Min. lekeplass (10 m <sup>2</sup> per enhet) 600- 730 m <sup>2</sup>	Områdelekeplass (10 m <sup>2</sup> per enhet) Min. 1500 m <sup>2</sup>

For leke- og uteoppholdsarealer skal kommunens norm for leke- og uteoppholdsarealer benyttes.

- Leke og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks 55 dBA).
- Lekeplassene skal være skjermet for sterk vind, forurensning sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet.
- Minimum 50 % av det totale uteoppholdsarealet skal ligge på bakkenivå.

For å sikre gjennomføring av leke- og uteoppholdsarealene skal det innarbeides rekkefølgekrav om at leke- og uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet og ferdigstilt før den første boenheten kan tas i bruk. Forslag til reguleringsbestemmelser:

*Uteoppholdsarealer og lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, eller senest påfølgende vekstsesong.*

*Før brukstillatelse kan gis skal det sikres minste uteromsareal pr boenhet ihht. Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal.*

*Leke- og uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i tråd med Melhus kommunes enhver tids gjeldende norm for leke- og uteoppholdsarealer, før første bolig tas i bruk eller senest påfølgende vekstsesong.*

### 3.9 Park

Park o\_P1 og o\_P2 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med plankart og planbestemmelser, og etter utenomhusplan godkjent av kommunen før det kan gis brukstillatelser for tiltak innenfor området.

Park o\_P1 Skal være parkmessig opparbeidet med stedegen vegetasjon og allergivennlig beplantning. Minnesmerke skal ivaretas.

Park o\_P2 skal i utforming og karakter gjenskape visuelle kvaliteter og formprinsipper med klassiske symmetriske mønster tilhørende den historiske bankpark vest for banken. Parken skal møbleres med sitteplasser. Det tillates oppført mindre paviljong / scene / amfi som styrker plassens visuelle karakter og bruk. Universell utforming skal ivaretas ved valg av allergivennlige planter og trær, overflater, kontraster og naturlige ledelinjer. Det skal være belysning langs gangareal. Materialer skal ha robusthet med tanke på helårsdrift.

Kvalitets- og innholds krav til parkene sikres gjennom bestemmelsene.

### 3.10 Renovasjon

Renovasjonsløsning må løses i samråd med ReMidt AS. Se videre bestemmelse F5, F17. Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan. Punkter som skal beskrives framgår av veileder for renovasjonsteknisk plan fra ReMidt. Det bør reguleres med nedgravd løsning.

Det må sikres at renovasjonsbil har sikker tilkomst og at nødvendig sikkerhet ved tømming blir ivaretatt. Beskrivelse av dette skal fremgå av planbeskrivelsen, og eve. Situasjonsplan som viser snuareal dersom dette er aktuelt. Renovasjonsområde som avsattes utomhus skal reguleres i plankartet. Det skal ha være tilstrekkelig manøvreringsareal for lastebil. Ved mer enn 15 boenheter kreves nedgravd avfallshåndtering. Maks 35 abonnemeter per container.



Renovasjon for næring må ikke tilknyttes ReMidt og her står man fritt til å velge operatør. Planforslaget må beskrive og vise gjennomførbare løsninger.

Se for øvrig:

- Veileder for renovasjonsteknisk plan fra ReMidt.

Kontaktpersoner: Erik Fenstad ([erik.fenstad@envina.no](mailto:erik.fenstad@envina.no))

### 3.11 Sosial infrastruktur

Det skal fremgå av planbeskrivelsen hva utbyggingen vil generere av økt befolkning, og hvordan dette vil påvirke sosial infrastruktur i området. Det gjelder for barnehage og skole, og for helse (sykehjem). Det må gjøres en beregning i planbeskrivelsen som viser hvor mange barn i barnehage og skole planen vil medføre. Nærmeste skole er Høyeggen og Gimse skole. Vesletun barnehage, Trolltoppen barnehage og Strandvegen barnehage ligger er nærmeste barnehage. Sykehjem er Buen omsorgssenter.

Dersom det ikke er tilstrekkelig kapasitet må dette innfris med rekkefølgekrav.

For konkrete tall knyttet til kapasitet kontakt Egil Johannes Hauge:

Telefon: 7285 8024 eller 975 84 340

E-post: [egil.johannes.hauge@melhus.kommune.no](mailto:egil.johannes.hauge@melhus.kommune.no)

### 3.12 Alternativ energi

Kommuneplanens arealdel generelle bestemmelser pkt. 1.4.3:

*Tilrettelegging for alternativ energi*

*I alle utbyggingsområder skal alternative energiløsninger vurderes og det skal framgå av planbeskrivelsen, evt. søknad om tiltak hvordan energiforsyningen vil bli løst.*

*I utbyggingsområder lokalisert på grunnvannsressurser skal ressursen undersøkes med tanke på bruk til energiforsyning. Undersøkelsen skal foreligge før reguleringsplanen tas opp til behandling.*

*På bakgrunn av undersøkelsen skal reguleringsplanen beskrive hvordan energiforsyningen i området kan og bør løses – dette skal også omfatte en vurdering av bruken av alternative energikilder utenom grunnvann.*

For denne planen skal alternativ energiløsning vurderes og framgå av planbeskrivelsen.

Utbyggingsområdet er/ er ikke lokalisert på grunnvannsressursen, og dette er derfor (ikke) aktuelt.

Det er videre i planbestemmelse F7 gitt krav om at det skal vurderes tilknytning til fjernvarmeanlegg.

Nye bygg bør se på andre alternative energiløsninger som solceller, alternative oppvarmingskilder og redusere behov for energitilførsel.

Se for øvrig:

- Termisk energiforsyning Melhus

### 3.13 Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Utbyggingsavtale mellom utbygger og kommune må inngås for å innfri rekkefølgekrav, og om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur. Det forutsettes at utbygger tar kontakt med kommunen for oppstart av forhandlinger vedrørende dette. Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale kan med fordel varsles sammen med planoppstart, og forhandlinger kan skje parallelt med planforslaget.

Alle rekkefølgekrav, fellesbestemmelser og vilkår for gjennomføring er gjenstand for utbyggingsavtale. For at utbyggingsavtale skal være juridisk bindende skal bestemmelsene det knyttes utbyggingsavtale til, inngår som en del av planen.

- Tiltak som fremgår av bestemmelse 9.2.1, 9.2.2, 9.2.3, 9.2.4, 9.2.5, 9.2.6 og 9.2.7 kan dekkes ved innbetaling av fond som sikres gjennom utbyggingsavtale. Etter underskrevet

utbyggingsavtale dispenseres det fra disse rekkefølgebestemmelsene. Det betales gebyr for dispensasjonsbehandling.

- Park o\_P1 og o\_P2 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med plankart og planbestemmelser, og etter utenomhusplan godkjent av kommunen før det kan gis brukstillatelser for tiltak innenfor området. Når det gjelder O\_P1 er dette en opparbeidet park i dag. Dersom dette skal være en del av uteområdet til bankkvartalet må det påregnes oppgradering av denne og området må være med i detaljplanen.
- o\_GS3 skal være ferdig opparbeidet som vist i plankartet før det kan gis brukstillatelser for tiltak innenfor området.
- Kapasitet på overvannsledninger må kartlegges og eventuelt utbedres før det gis brukstillatelser innenfor feltet.
- Utbyggingsavtale skal være inngått før det kan gis IG innenfor planområdet.
- Midler skal være innbetalt i henhold til utbyggingsavtale, før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest.
- Melhus kommune ønsker at det varsles oppstart av planarbeid og utbyggingsavtale samtidig i denne plansaken.

Områdemodellen for Melhus sentrum ligger vedlagt. Den viser til hvordan det forutsettes at det skal inngås utbyggingsavtaler som medfører et anleggsbidrag for fellestiltak definert i rekkefølgebestemmelser i områdeplanen (kap. 9.2.1-9.2.10).

For utbyggingsavtale kontakt Guri Vik:

Telefon: 99385932

E- post: [guri.vik@melhus.kommune.no](mailto:guri.vik@melhus.kommune.no)

### 3.14 Naturmangfold, friluftsliv, og barn og unge

Biologisk mangfold skal vurderes jfr. de miljørettslige prinsippene §§ 8-12 i naturmangfoldoven.

Grønnstruktur og landskap, samt friluftsliv og folkehelse skal vurderes i planen. Tilgjengelighet til dette skal beskrives og vurderes.

Barn og unges adkomstmuligheter til lekeplasser, friområder, skole og barnehage skal belyses.

Se for øvrig:

- MU2017-26 Melhus sentrum naturmangfold

### 3.15 Landbruk og jordvern

Planområdet berører ikke dyrka eller dyrkbar mark. Høy utnyttelse av området vil bidra til å forhindre press på dyrkajorda.

### 3.16 Terrenginngrep

Terrenginngrep/planering av terreng skal beskrives. Det skal utarbeides terrengsnitt fra flere vinkler. Det skal vises snitt gjennom lekeplass.

For planer som krever omfattende terrenginngrep skal nye høydekoter tegnes inn som juridiske linjer i plankartet. Det kan tas inn bestemmelse i planen om avvik fra disse som sikrer fleksibilitet, eks. 0,5 meter.

### 3.17 Kulturminner/kulturmiljø

Volumet på eldste del av bankbygningen skal ivaretas, det vises til hensynssone kulturmiljø. or tilbygg til bygg som skal bevares skal høyden i første etasje tilpasses, og skal tilstrebes 3 meter.

Bebyggelse i direkte tilknytning til kulturmiljøsonen skal tilpasses eksisterende bebyggelse i sonen ved bruk av stil og balanse i uttrykket, samt volum på bygg.

Med søknad om tillatelse til rivning skal det foreligge daterte foto av eksteriør og interiør. Dette gjelder nordre del av bebyggelse for Melhusbanken som forutsettes revet.

For planer som berører SEFRAK-registrerte bygninger skal det utarbeides tilstandsrapport som en del av planforslaget.

Melhus kommune har egen kulturminneplan.

### 3.18 Annet

**Geoteknikk:** Vises til fellesbestemmelse F1 og rekkefølgebestemmelse 9.1.2. Dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot skred og flom skal foreligge som en del av planforslaget før planen kan 1.gangsbehandles. kravet til tilstrekkelig sikkerhet går frem av TEK17 og NVEs retningslinjer. Det stilles krav om geoteknisk vurdering som en del av planforslaget. Dette gjelder også for VA-anlegget. Geoteknikk må eventuelt følges opp i forbindelse med utbyggingen, skal innarbeides som en del av bestemmelsene (geoteknisk prosjektering).

**Flom:** Vises til fellesbestemmelse F1. Alle planlagte utbygginger og tiltak skal tilfredsstillende krav i NVEs retningslinje «Flaum og skred i arealplanar», og gjeldende teknisk forskrift. Det må gjøres vurderinger og forutsetninger tilpasset hvert enkelt utbyggingstiltak. Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Der det er nødvendig skal det avsettes areal for nye flomveier. Se temakart flomsone og NVE oppdragsrapport B-9 2017.

Se for øvrig:

- Flomberegning og hydrauliske analyse Gaula B-9 2017 NVE
- Overvann og klimahåndtering Melhus sentrum
- Overslag vannmengder områdeplan Melhus sentrum

**Støy:** Vises til fellesbestemmelse F3, rekkefølgebestemmelse 9.1.1 og 9.1.3. Planområdet ligger støyutsatt til med flerkildeproblematikk knyttet til Gimsvegen/Melhusvegen og jernbane. Forurensning i form av støv og støv, og konsekvenser for nærliggende bebyggelse skal beskrives. Støyrapporten skal framskrives til og med 2040. Det skal også vurderes med tanke på utbygging av dobbeltspor og nye togsett, samt økning av togtrafikken.

Retningslinjene for behandling av støy og luftkvalitet, skal legges til grunn ved utarbeidelse av planforslaget. Det skal vurderes behov for å innarbeide bestemmelser knyttet til dette for å sikre akseptable støyforhold og luftkvalitet.

Det skal utarbeides som en del av støyutredningen eller som en egen rapport, en beskrivelse om luftkvalitet i område. Dette følger av bestemmelse F21 og 9.1.3. Det er her viktig å legge til grunn av hvilke konsekvenser dagens infrastruktur i område utgjør, samt hva avbøtende tiltak er. Skal framskrives til og med 2040. Det skal også vurderes med tanke på utbygging av dobbeltspor og nye togsett, samt økning av togtrafikken.

Det skal utarbeides bestemmelser for anleggsstøy/støv og fra anleggstrafikk, trafikkavvikling i anleggsfasen.

Se for øvrig:

- Støyrapport for områdeplan Melhus sentrum
- [Bane Nor: støydata](#)

**Universell utforming:** Planforslaget skal ta høyde for at prinsippene om universell utforming og kravene i TEK 17 blir fulgt opp. Det er viktig å sørge for at uteområder, grøntområder, parker og teknisk infrastruktur som veg og fortau/gang- og sykkelveg skal være tilegnelig for alle. Det videre viktig å sørge for at overgangene mellom de ulike områdene er åpne for alle, og at de sørger for lik bruk og deltakelse av alle uansett funksjonshemning. Det vises også videre til bestemmelse F21.

**Annet:** Eventuelle avvik fra områdeplan skal beskrives i planbeskrivelsen i eget kapittel.

Det må redegjøres for håndtering av strøm/elektrisitet innenfor planområdet. Dersom Trønder Energi påpeker at det må etableres ny nettstasjon innenfor planområdet, bør denne reguleres inn med eget formål.

Situasjonsplan/utomhusplan: For alle detaljplaner skal det utarbeides kotesatt uterom plan i henhold til bestemmelse 2.1.. Planen skal vise hvordan området for leke og opphold, parkering for bil og sykkel, plassering av bygninger og tilknytning til vegsystemet skal opparbeides.

Sol- og skyggeanalyse: minimum 21.mars og 21.juni, ev. 21.oktober på tidspunktene 12, 18, 21 og evt. Kl. 09.

#### 4 ROS-analyse

For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en Risiko- Og Sårbarhets (ROS)-analyse. *Regulanten skal selv vurdere hvilke tema som er relevante.* Se tabell 1 for kommunens forslag til utredningstema. Forslagene er ikke utfyllende. ROS-analysen skal utarbeides i henhold til DSB sin veileder for ROS i arealplanlegging.

Tabell 1: Mulige utredningstema for ROS-analyse. Listen er utfyllende.

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Bør redegjøres for i ROS-analyse
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	X
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabilt)?	X
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?	X
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?	X
	Er det radon i grunnen?	X
	Annet (angi)	
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende <i>transportårer</i> , utgjøre en risiko for området?	X
	-hendelser på veg	X
	-hendelser på jernbane	X
	-hendelser på sjø/vann/elv	
	-hendelser i luften	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende <i>virksomheter</i> (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?	
	-utslipp av giftige gasser/væsker	X
	-utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker	X
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester <i>spesielle</i> ulemper for området?	
	-elektrisitet	X
-teletjenester	X	

		-vannforsyning	X
		-renovasjon/spillvann	X
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
		-påvirkes området av magnetisk felt fra el.linjer?	X
		-er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	
	Er det <i>spesielle</i> farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?		X
		-til skole/barnehage	X
		-til nærmiljøanlegg, idrettsanlegg etc.	X
		-til forretning etc.	X
		-til busstopp	X
	Brannberedskap:		X
		-omfatter området spesielt farlige anlegg?	
		-har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?	X
		-har området bare en mulig atkomstrute for brannbil?	X
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter?		X
		-gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	
		-militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc.	
		-industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	
		-annet (angi)	
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?		
	Finnes det terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)		
	Annet (angi)		
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger		
		- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål? - finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	

## 5 Konklusjon

Planområdet er vurdert som egnet fra et overordnet perspektiv. Planoppstart anbefales.

Planinitiativet vurderes til å være i tråd med overordnet plan og intensjonen om utvikling av sentrumsområde for Melhus, og planoppstart anbefales. Det er positivt at det legges opp til høy utnyttelse i nærheten av kollektivknutepunkt.

Tiltaket utløser ikke krav om planprogram.

## 6 Krav til videre planarbeid

### 6.1 Krav til medvirkning

Melhus kommune krever ikke medvirkning i planleggingen utover det som er angitt i PBL kap.5. Minner om at aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge tas særlig ansvar for.

Forslagsstiller varsler oppstart av planarbeidet til høringsinstanser, berørte naboer og i Trønderbladet. Referat fra oppstartsmøtet skal oversendes regionale og statlige myndigheter ved varsling av planoppstart. Varslingsliste og naboliste vedlegges møterefateret. Forslagsstiller oversender tekst og sosi-fil for planavgrensning til kommunen, som legger det ut på kommunens hjemmeside.

### 6.2 Planprogram og konsekvensutredning

Etter planmyndighetens vurdering utløser ikke planforslaget krav til planprogram og/eller konsekvensutredning. Begrunnelsen er at planforslaget er i tråd med overordnet plan, hvor areal som ønskes regulert er avsatt til bolig. Videre vurderes planforslaget til å ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, i henhold til pbl. §§ 4-1 og 4-2.

Endelig beslutning om behov for planprogram avgjøres etter innspill fra regionale og statlige myndigheter. Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid, da tiltaket er i tråd med overordnet plan.

### 6.3 Krav til forslagstiller knyttet til økonomi og videre framdrift

Forslagsstiller må selv dekke alle utgifter til utarbeiding av planforslaget, inkludert oppretting av planen etter førstegangsbehandling, fra til sluttbehandling i kommunestyret. Planen må utarbeides av kompetent personell jfr. krav til faglige kvalifikasjoner i PBL. § 12-3.

Forslagsstiller må bekoste etablering av grunnlagskart data dersom eksisterende kartgrunnlag ikke er tilstrekkelig detaljert eller oppdatert for ønsket planlegger. Krav for slik kartlegging varsles/ avklares med kommunen.

Forslagsstiller må bekoste grenseoppgang og oppmåling av eiendommen(e) dersom eksisterende eiendomssituasjon ikke er tilstrekkelig entydig. Krav for slik kartlegging varsles/ avklares med kommunen.

### 6.4 Bestilling av plandata

Plandata bestilles gjennom [Melhus e-torg](#). Plandata for ledningsnett bestilles gjennom Melhus kommune v/teknisk drift. Ta kontakt med [Jon Magne Barikmo](#).

### 6.5 Komplette planforslag

Planforslaget behandles når Melhus kommune anser planforslaget som komplett. Før planforslaget anses som komplett må følgende dokumenter leveres:

Planforslaget skal inneholde:

- Planbeskrivelse i word- og pdf-format.
  - Innkomne merknader ved varsel om oppstart med skriftlige kommentar fra forlagsstiller skal inngå i planbeskrivelsen.
- Planbestemmelser i word- og pdf-format.
  - Melhus kommune sin mal for planbestemmelser skal benyttes.

- Plankart i SOSI og pdf (A3). Plankartet skal godkjennes av vår GIS-ansvarlig før planen tas opp til behandling.
- ROS-analyse. DSB sin veileder «Samfunnsikkerhet i kommunens arealplanlegging» legges til grunn.
- Sol- og skyggeanalyse. Minimum 21. mars og 21. juni, ev. 21. oktober på tidspunktene 12, 18, 21 og ev. kl. 09.
- Overordnet VVA-plan som består av VA-plan og vegplan. Skal godkjennes før 1.gangsbehandling.
- Utomhusplan i målestokk 1:500 som viser hvordan området for lek og opphold, parkering for bil og sykkel, plassering av bygninger, tilknytning til vegsystemet skal opparbeides.
- Terrengsnitt fra flere vinkler. Skal vise snitt gjennom lekeplass.
- 3D-modell.
- Nødvendige utredninger
  - Støy
  - Luftkvalitet
  - Geoteknikk

Reguleringsplanen skal blant annet si noe om:

- Antall boenheter og størrelse pr. boenhet
- BYA eller BRA
- Byggenes høyde
- Krav til universell utforming
- Estetikk

Følgende føringer gjelder for prosjektet:

- [Kommuneplanens arealdel](#). Tiltakshaver bør sette seg inn i kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer, bestemmelser og retningslinjer for det aktuelle arealbruksformålet, og eventuelle hensynssoner.
- [Områdeplan Melhus sentrum](#)
- [Kommunens VA-norm](#)
- [Kommunens vegnorm](#)
- [Kommunens veglysnorm](#)
- [Kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal](#)
- [Kommunens gebyrregulativ](#)
- [Melhus kommunes «Helhetlig tiltaksplan for boligbygging»](#)
- [Kriterier for adkomst og oppstilling av brannbiler, Gauldal brann- og redning IKS](#)
- [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)
- [Statlige planretningslinjer for barn og unges interesser i planlegging](#)
- [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.](#)
- [Retningslinjer for støy i arealplanlegging T- 1442.](#)
- [Retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.](#)

Oversendes med møtereferatet:

- Veileder for renovasjonsteknisk plan fra ReMidt
- Mal planbestemmelser, Melhus kommune
- Estetiske retningslinjer for Melhus kommune
- Varslingsliste- Naboer
- Varslingsliste- Sektormyndigheter

Planforslaget skal utarbeides i henhold til veileder om reguleringsplan og kart- og planforskriften. Ved innsending av plandokumenter til behandling skal disse navngis med planid først. Eks planid\_planbeskrivelse, planid\_plankart osv.

## 7 Fremdrift

Stipulert tidspunkt planforslag: Sommer/høst 2020

Stipulert vedtak reguleringsplan: Februar 2021 (ønske forslagstiller), kommunen gjør oppmerksom på at gjennomsnittlig saksbehandlingstid er 1 år for detaljreguleringsplaner.

Jfr. PBL § 12 - 11 skal kommunen snarest, og senest innen 12 uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, fremme planen for 1.gangsbehandling i formannskapet. Formannskapet er Melhus kommune sitt faste utvalg for plansaker. Møtekalender for formannskapet finnes på våre nettsider.

Melhus kommune stiller gjerne til et møte for en gjennomgang av planforslaget før formell innsending av planforslag. Dette for å sikre at planforslaget er komplett før innsending og behandling.