

Saksansvarlig Stian Aspaas Haugen

Formannskapet	15.06.2021	PS 72/21
Kommunestyret	22.06.2021	PS 43/21

Innstilling

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljregulering for Bankkvartalet, planid 2020006, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse, samt øvrige vedlegg.

Behandling i Formannskapet 15.06.2021 PS 72/21

Merethe Moum bes vurdert sin habilitet i saken. Hun er styremedlem i Melhusbanken. Moum erklæres inhabil etter fvl § 6 første ledd bokstav e). Ingen vara.

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljregulering for Bankkvartalet, planid 2020006, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse, samt øvrige vedlegg.

Behandling i Kommunestyret 22.06.2021 PS 43/21

Merethe Moum bes vurdert sin habilitet i saken. Hun er styremedlem i Melhusbanken. Moum erklæres inhabil etter fvl § 6 første ledd bokstav e). Som vara inntretr Åge Ofstad.

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt

Vedtak:

Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljregulering for Bankkvartalet, planid 2020006, som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse, samt øvrige vedlegg.

Bakgrunn for saken:

Plan Arkitekter AS har på veggen av forslagstiller Melhus Sparebank AS utarbeidet detaljregulering for Bankkvartalet innenfor områdeplan for Melhus sentrum. Arkitekt for prosjektet er Skibnes Arkitekter AS. Structor har utarbeidet overordnet VA-plan og overordnet vegplan, Multiconsult har vurdert geotekniske forhold, Brekke & Strand har vurdert støy og luftkvalitet. Karl Knudsen har koordineringsansvar og har stått for prosjektledelse og byggeteknisk prosjektering.



Figur 1: Flyfoto, med planområde markert i stiplede linje

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

Det vises til samlet saksframstilling fra PS 165/20 og planbeskrivelsen for ytterligere beskrivelse av planområdet, planstatus og beskrivelse av planen og planlagte tiltak.

Planprosess:

Formannskapet vedtok i møte 08.12.20, sak 165/20 legge planforslag for detaljregulering for Bankkvartalet ut til offentlig høring og ettersyn. Høringsperioden varte fra 10.12.20- 02.02.21. Under høringsperioden er det kommet inn 12 høringsmerknader, hvorav 11 er fra regionale myndigheter og interne høringsparter, og en er fra naboer.

Både Statsforvalteren, BaneNor og Trøndelag fylkeskommune fremmet innsigelse til planen. Det kom inn total 14 innsigelser til planen. Både BaneNor (brev av 29.04.21 og 12.05.21) Statsforvalteren (brev av 27.04.21 og 12.05.21) og Trøndelag Fylkeskommune (brev av 28.04.21) har frafalt sine innsigelser etter revideringer av planforslaget.

Saksutredning:

Innkommne merknader er gjennomgått og svart ut i vedlagte merknadsmatrise. Rådmannen vil her i hovedsak gi en gjennomgang av innkomne innsigelser, mens det for øvrige høringsmerknader vises til merknadsmatrisen.

Ordinære merknader og faglige råd er i stor grad innarbeidet som en del av planforslaget til sluttbehandling. Det vil gis en oppsummering av endringer som følge av dette til slutt.

Endringer for å imøtekomme innsigelser:

BaneNor:

BaneNor har hatt en rekke innsigelser som går på tiltak i, og nær jernbane. Dette har medført de største endringene i planforslaget.

I forslaget som ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn var parkeringskjeller og nedkjøringsrampe med parkeringsplasser vist nære dagens jernbane. Planforslaget fraviker her fra områdeplanen for Melhus sentrum, da denne i hovedsak var trukket nærmere enn 15 meter. For å imøtekomme innsigelsen er parkering langs med nedkjøringsrampe tatt bort, kryss mot Gimsvegen er flyttet på og parkeringskjeller er vist slik den er regulert i områdeplan for Melhus sentrum. BaneNor anser innsigelsen som imøtekommet med disse grepene.

Det var gjennom planforslaget lagt opp til at parkering, varmpumpe med kulvert og sykkelparkering kunne plasseres nærmere enn 15 meter fra jernbanemidtd. BaneNor kunne ikke akseptere at disse tiltakene lå nærmere enn 15 meter fra banemidtd. Det er derfor gjennom det reviderte planforslaget lagt opp til at dette flyttes lengre bort. I tillegg er det lagt inn byggegrense mot arealformål offentlig eller privat tjenesteyting (BOP), Kroa. Med de endringene som er lagt inn i det reviderte planforslaget så anser BaneNor innsigelsen som imøtekommet.

Nord for Kroa var det lagt opp til å videreføre dagens situasjon med parkering og renovasjonsanlegg. Løsningen var å regulere inn formålene SV3 og BRE2. BaneNor kunne i sin høringsuttalelse ikke akseptere at dette ble videreført gjennom planforslaget grunnet avstand til jernbane. Løsningen har derfor vært å beholde arealformålet SV3 men legge til i bestemmelsen for område at det ikke tillates faste anlegg nærmere enn 15 meter fra banemidtd. Parkering og renovasjon skal fortsatt løses innenfor SV3, men med bestemmelsen som førende for opparbeidelse av arealet. Dette medfører at det ligger til grunn strenge restriksjoner når man skal løse parkering og renovasjon her.

Støyskjerm var tenkt gjennom planforslaget som lå ute til hørings og offentlig ettersyn plassert noe nærmere enn 15 meter fra banemidtd. Plasseringen lå 12-13 meter ifra. BaneNor hadde innsigelse til dette, så fram til at denne ikke ble flyttet min. 15 meter unna. BaneNor forslø å fjerne denne, men planforslaget er avhengig av å få denne oppført som følge av støysituasjonen i område. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold på BLK3 må denne opparbeides. I revidert planforslag til sluttbehandling så er denne nå flyttet 15 meter ifra jernbanemidtd. Dette har medført at det støyskjermede lekearealet er redusert med ca. 21 m², for å kompensere er lekeplass øst for bygg A utvidet tilsvarende. I tillegg er det tatt inn i bestemmelse 2.6 at støyskjermer ikke kan plasseres nærmere enn 15 meter fra banemidtd.

Avkjørsel fra Gimsvegen og inn til nedkjøringsrampe var i hovedsak opparbeidet i samsvar med områdeplanen for Melhus sentrum. BaneNor pekte på i sin høringsuttalelse at dette kunne medføre klare ulemper da siktsoner kunne komme i konflikt med en eventuelt ny og større jernbanebru. Det ble derfor levert innsigelse på framlagte løsning som var ute på høring og offentlig ettersyn. For å imøtekomme innsigelsen ble avkjørsel flyttet noe østover, som medfører en liten knekk på veien før avkjørsel ut mot Gimsvegen.

Grunnet sikkerhetshensyn og for å unngå at vedkommende kan ta seg inn på jernbanesporet ga BaneNor beskjed om at det forelå innsigelse inntil det ble innarbeidet bestemmelse om at det skulle opparbeides gjerde langs med jernbanesporet. Som følge av dette er det innarbeidet i bestemmelse 8.4 krav til at det skal opparbeides gjerde eller skal dokumenteres at eksisterende gjerder er gode nok. Sikkerhetshensyn mot jernbane er derfor ivarettatt gjennom planforslaget og BaneNor har frafalt sin innsigelse som følge av dette.

Grunnet anleggsarbeid og utgraving av byggegrøp nære jernbanesporet ble det levert innsigelse av BaneNor med tanke på fare for setninger eller utglidninger av/mot jernbanen. Eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak måtte beskrives, og det må sannsynliggjøres at de er gjennomførbare. Dokumentasjon om ovennevnte forhold måtte enten foreligge før vedtakelse av detaljreguleringsplanen eller det må tas inn et tillegg i planbestemmelse § 8.2. Som resultat av dette er det lagt inn tillegg til bestemmelse 8.2 som sikrer tilleggskrav til dokumentasjon til byggesaken. Før byggetillatelse/igangsettingstillatelse gis skal det dokumenteres om det planlagte tiltaket kan øke

faren for setninger og utglidning/skred på jernbanen. Eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak for å unngå setninger og utglidninger av banen, må beskrives. Dokumentasjonen forelegges Bane NOR for uttalelse. Med dette tillegget har BaneNor frafalt innsigelsen.

Øvrige endringer som er påpekt av BaneNor går på rydding og klarlegging av tekst og plankart. Dette er ryddet opp i, og merknader og innsigelser fra BaneNor anses som løst i framlagte planforslag.

Statsforvalterne fremmet tre ulike innsigelser til planforslaget som hadde ligget ute på høring og offentlig ettersyn. Med bakgrunn i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging pkt. 4.3 ble det fremmet innsigelse til manglende sikring av samlet arealutnyttelse. Det ble påpekt at det måtte tas inn et krav som sikrer at premissene i videreføres. Planbestemmelse som lå ute til høring og offentlig og offentlig ettersyn var noe uklare med tanke på hva som lå til grunn for minimum utnyttelse av område. Det ble foretatt justering av bestemmelse 3.2.3 som klargjorde dette. Det ble innarbeidet bestemmelse som sikrer en arealutnyttelse på min. samlet bruksareal 120% BRA for område BKB. Med denne justeringen har Statsforvalteren gitt tilbakemelding på at innsigelsen er imøtekommet og løst.

I framlagte planforslag var det i all hovedsak sikret tilfredsstillende støyforhold på uteareal og de aller fleste boenheter. For to leiligheter i bygg D viste det seg at det ikke var tilfredsstillende støyforhold. Alle leilighetene i planforslaget hadde stille side, men to trengte innglassing av balkong for å oppnå det. Dette var en gråsoneløsning som Statsforvalteren ikke ville tillate. Det er i det reviderte planforslaget framlagt løsning for å unngå at innglassing blir nødvendig for å møte kravene i T-1442. Det nå gjort større revideringer av bestemmelse 3.1.3 som sikrer tilfredsstillende støyforhold for alle boenheter i planforslaget. Med denne revideringen har Statsforvalteren frafalt innsigelsen.

Statsforvalteren i Trøndelag:

Statsforvalterens siste innsigelse gikk på parkeringsbestemmelsene til planforslaget. For bolig og handel var parkeringsbestemmelsene i tråd med parkeringsnormen fastsatt i områdeplan for Melhus sentrum. For kontor var det lagt fram forslag om 1,7. Både rådmannen og forslagstiller tolket bestemmelse 2.8.3 i sentrumsplanen ulikt fra Statsforvalteren. For kontor er det gjennom åpnet for at det innfor område BFK2 kan være flere parkeringsplasser enn minimumskravet i parkeringsnormen, da det kun er vist til minimumskrav. Det ble derfor økt til 1,7 for kontor, i tråd med bestemmelsen. Det framgår ikke klart av planen eller forarbeidet til planen hvorfor denne bestemmelsen er satt, men det er antatt at dette er gjort for at det kan være en høyere parkeringsdekning for kontor innenfor BFK2, i og med at det kun er henvist til minimumskrav. Fellesbestemmelse F4 i sentrumsplanen angir også at parkeringsnormen skal være gjeldende, med mindre noe annet er angitt i bestemmelsen for planformålet. For arealet avsatt til BFK2 er det nettopp angitt en egen bestemmelse, og det ble derfor tolket dit hen at var åpnet for å fravike kravet i parkeringsnormen på dette grunnlaget. BFK2 er også et av de få planformålene som har en egen bestemmelse knyttet til parkering. Arealregnskapet for reguleringsplanen viser at det er planlagt 3392m² kontorareal. Dette vil gi 33.9 parkeringsplasser i henhold til norm, men 57,6 om det er 1,7 per 100m². Rådmannen mente derfor at 1,7 er en akseptabel løsning, da det er lagt opp til høyere parkeringsdekning for område BFK2, i områdeplanen for Melhus sentrum. Statsforvalteren var derimot uenig og tolket denne bestemmelsen annerledes, da dette ikke var å anse som noe annet enn et minimumskrav til antall parkeringsplasser per m² kontorareal. Parkeringsnormen for områdeplan for Melhus sentrum er dermed klar på at kravet til arbeidsplassparkering + besøkparkering for kontor er fast 1 per 100 m². Selv om det foreligger en uenighet om hvordan denne bestemmelsen skal tolkes med henblikk til parkeringsnormen, har forslagstiller i samråd med rådmannen ikke valgt og gå videre med dette. I framlagte planforslag til sluttbehandling er det derfor redusert på parkeringsdekningen for kontor, til 1 plass per 100m² i tråd med parkeringsnormen for områdeplan for Melhus sentrum. Innsigelsen er derfor valgt imøtekommet.

Trøndelag fylkeskommune:

Trøndelag fylkeskommune hadde to innsigelser til planforslaget etter høring og offentlig ettersyn.

Fylkeskommunens første innsigelse var noe sammenfallende med BaneNor sin med tanke på opparbeidelse av avkjørsel fra nedkjøringsrampe ut mot Gimsvegen. Forslagstiller hadde sammen med planforslaget søkt om avvik fra kravet om at avkjørselen skal utformes som kryss. Fravik ble godkjent under forutsetning om at sikten ble utbedret mot Gimse bru. Et tiltak som vil gi tilfredsstillende sikt, er å flytte avkjørsel ca. 5 meter i retning mot fv. 6612 (Melhusvegen). BaneNor hadde også som vist over innsigelse til opprinnelig utforming med tanke på sikt ved

eventuelt opparbeidelse av ny jernbanebru. Som løsning er derfor nå den omsøkte avkjørselen innarbeidet som en del av planforslaget. Innsigelsen er derfor frafalt.

Andre innsigelse gikk på at planlagte støyskjermer ikke var regulert inn i plankartet og dermed ikke sikret som juridisk bindende gjennom reguleringsplanen. Rådmannen viser til at dette beror på en misforståelse fra fylkeskommunens side, da alle tre støyskjermer har ligget inn i planen hele tiden. Misforståelsen har kommet som et resultat av at disse ikke har kommet fram på PDF kartet, på grunn av måten de tegnes opp og målestokk. De har derfor framstått som rette streker istedenfor i sikk sakk mønster som de skal. Fylkeskommunen har etter samråd med kommunen vagt å frafalle innsigelsen, da støyskjerm skal oppføres i tråd med anbefalinger i støyrapport, og dermed sikrer tilfredsstillende støynivå.

Kulturmiljø, park og Gammelbanken:

Trøndelag fylkeskommune uttalte etter høring og offentlig ettersyn at planforslaget var for lite ambisiøst med tanke på ivaretagelse og videreføring av de kulturhistoriske verdiene som var i området. Det ble påpekt behovet for mer strenge føringer som ivaretok antikvariske prinsipper og sørget for at minst mulig av original uttrykket, særlig på gammelbanken, byttes ut. For rådmannen har det vært viktig å sikre at uttrykket og utforming av bankbygget i minst mulig grad skiftes ut, men samtidig tilrettelegger for bruk av hele bygget. Særlig loftsetasjen har vært en utfordring, da det her har vært ønsket om å benytte dette arealet til kontorlokaler og la det stå tomt eller brukt til teknisk bygg. Rådmannen anser at den beste ivaretagelsen av gammelbanken er fortsatt bruk av hele bygningsmassen. Utfordringer har vært hva man skal tillate av kobbhus og nye mer moderne elementer som takvindu for å oppnå tilfredsstillende kontorlokaler og lysforhold. Etter høring og offentlig ettersyn har det vært jobbet fram nye bestemmelser som ivaretar nettopp de antikvariske prinsippene, men som også tilrettelegger ny bruk. I sin uttalelse til revidert planforslag uttaler fylkeskommunen at nå er fornøyd med de løsningene som er foreslått og at disse ivaretar både de enkeltstående kulturminneverdiene og planen/utbyggingen for øvrig. Rådmannen mener at man derfor har kommet fram til en tilfredsstillende løsning og bestemmelser som ivaretar begge hensyn.

Bestemmelsene for park o_P2 har fått strammet opp bestemmelsene og kravene med tanke på utforming og innhold. I planforslaget er det ny park tenkt opparbeidet med et mer urbant preg, som bedre ivaretar henvendelser til bygg, bevegelseslinjer og muligheter for opphold, dvs. større areal med fast dekke og flere sitteplasser. Balansegang mellom de gamle verdiene og det nye er da strebet etter i utformingen av parken. 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. Fylkeskommunen uttalte under høring og offentlig ettersyn at de var bekymret for at en paviljong/amfi ville ha innvirkning på oppfattelsen av bankbygningen som monumentalbygning med tanke på bruk av volum, utforming og materialvalg. I tillegg ble det vist til at utformingen på belysningen bør være diskret og bygge opp under bankbyggets monumentalisme. Planforslaget har fått innarbeidet endringer i bestemmelse 5.2, slik at utbygging av o_P2 skal i større grad være underordnet og tilpasse seg gammelbanken. Det lagt inn krav om at materialvalg og utformings skal tilpasses bankbygget og oppføring av lys skal være diskret.



Figur 2: Illustrasjonsplan for planområde

Gang- og sykkelveg o_SGS

I planforslaget som lå ute til høring og offentlig ettersyn var gang- og sykkelveg o_SGS langs med Melhusvegen tenkt opparbeidet i hele sin lengde med en gang det ble satt i gang byggearbeid i område. Forslagstiller har ønsket at dette tas stegvis, i og med at planområde er avhengig av en faseutbygging. Det er per dags dato noe uavklart når bygg D kan oppføres, da dette er avhengig av at Lensmannsgården rives. Videre gang- og sykkelveg system nordover er heller ikke utbygd slik det er skissert i områdeplanen. Planlagte gang- og sykkelveg vil derfor ende opp i parkeringsplassen for VietWok, fra til resterende strekk blir opparbeidet.

Det har derfor vært ønskelig å ta utbyggingen av gang- og sykkelveg stegvis ettersom byggeprosjektet utvikles. Løsningen som det er kommet fra til et derfor at gang/sykkelveg o_SGS langs med Melhusvegen, ikke må opparbeides i hele sin lengde, så lenge den opparbeides langs arealer som omfattes av byggesøknad for nybygg, og avsluttes som en helhetlig og sammenhengende løsning med tilgrensende infrastruktur for gående/syklende utenfor planområdet. Dette betyr at den vil koble seg opp imot allerede eksisterende fortau som går langs med Melhusvegen i dag. Rådmannen mener dette sørger for en hensiktsmessig opparbeidelse av gangvegsystemet, samtidig som man fremdeles ivaretar sikkerheten for gående og syklende. Fram til det er funnet en løsning med tanke på Lensmannsgården mellom Melhus kommune og utbygger, så vil man ha et sammenhengende og velfungerende gangvegsystem som følger utviklingen og utbyggingen av område.

Områdelekeplass

I forbindelse med områdeplan Melhus sentrum er det avsatt arealer innenfor planen, som kan benyttes som fremtidig områdelekeplass for utbygging i sentrum. For denne planen er offentlig park o_U3 områdeplan for Melhus sentrum, planid 2016001, ved parkeringsplassen til kommunehuset benyttes. Denne ligger innenfor avstandskravet i normen, og vil være naturlig som områdelekeplasser for denne utbyggingen i sentrum. Det er til sluttbehandling presisert i bestemmelsene at utbyggingen skal ha tilgang til områdelekeplass jfr. Normen



Figur 3: Plankart som lå ute til høring t.v., nytt revidert plankart til sluttbehandling t.h.

Endringer fra høring/offentlig ettersyn:

Følgende endringer er foretatt i plankart og planbestemmelser fra høring/offentlig ettersyn til sluttbehandling. Plankart:

- Støyskjem på BLK3 flyttet slik at den ligger 15 meter fra banemidtd
- O_SV2 er endret med flytting av avkjørsel
- Byggegrense på 20 meter er langt gjennom o_BOP
- Flomfaresone lagt inn
- Kollektivholdeplass o_KSKH2 lagt inn
- BRE2 er fjernet fra plankart
- Det er gjort flere mindre justeringer og tilpasninger

Planbestemmelser:

- Bestemmelse 2.6 er revidert og det er lagt inn krav om at forstøtningsmurer, støyskjermer og sykkelparkering ikke kan ligge nærmere enn 15 meter fra banemidtd for jernbane.

- Bestemmelse 2.7 er revidert og det er lagt inn faste krav til parkering for handel på 1,2 og kontor på 1,0 per 100m² BRA.
- Bestemmelse 3.1.3 er revidert i sin helhet for å få tilfredsstillende støykraft for alle boenheter.
- Bestemmelse 3.2.2 er revidert ved å endre krav til min. utnyttelse av område. Det er lagt inn krav til min. 120% BRA for planområde.
- Bestemmelse 3.2.5 er endret ved at balkonger ikke tillates oppført nærmere banemidtd enn 20 meter. I tillegg er det lagt inn en differensiert bestemmelse for de grønne takene som skal opparbeides.
- Bestemmelse 3.2.6 er endret ved at det er lagt inn krav til sammensetning av formål i de ulike byggene. Alle større bygg som oppføres skal inneholde funksjonene bolig, og forretning eller kontor.
- Bestemmelse 4.2 er endret ved at det er presisert at det også skal kunne foregå varelevering her.
- Bestemmelse 4.4 er endret ved også tillates søppelhåndtering på SV3, men ikke nærmere banemidtd enn 15 meter.
- Bestemmelse 4.8 er endret for å få til en hensiktsmessig opparbeidelse av SGS. Det for annen veggrunn åpnet for at dette kan brukes til sammenkobling av Sykkel/gangsti i planområde med tilsvarende infrastruktur utenfor planområdet.
- Bestemmelse 4.10 er endret for å få til en hensiktsmessig opparbeidelse av SGS. Det for annen veggrunn åpnet for at dette kan brukes til sammenkobling av Sykkel/gangsti i planområde med tilsvarende infrastruktur utenfor planområdet.
- Bestemmelse 5.2 er tillagt en ytterligere presisering med krav til opparbeidelse. Nye konstruksjoner innenfor Park o_GP2 skal i materialvalg og utforming tilpasses bankbygget. Det skal være diskret belysning.
- Bestemmelse 6.1 har fått tilført et større tillegg for å sikre at gammelbanken får beholdt sitt antikvariske særpreg i mest mulig grad i forbindelse med bruksendring og justering av fasade. Antikvariske prinsipper om materialbruk og håndverk skal legges til grunn, og minst mulig av eksisterende bygningsmaterialer skal byttes ut. Mest mulig skal også gjenbrukes. Nødvendig istandsetting og vedlikehold skal utføres med samme materialer og arbeidsmetoder som bygningen er oppført eller ombygget med. Bebyggelse i direkte tilknytning til kulturmiljøsonen skal tilpasses eksisterende bebyggelse i sonen ved bruk av stil og balanse i uttrykket, samt volum på bygg. I tillegg skal nye kobbhus ha tilsvarende plassering, størrelse og utforming som eksisterende kobbhus.
- Det er tatt inn egen bestemmelse for flomvei. Bestemmelse 6.3 sikrer at det innenfor flomveisonen ikke gjøres tiltak som kan hindre funksjonen som flomvei.
- Bestemmelse 8.1 har fått presisert at det henvises til T-1442 kapittel 4, ved beregning av støyforhold under anleggsperioden.
- Bestemmelse 8.2 har fått et tillegg som særskilt setter krav til konsekvensvurdering for jernbanen ved geoteknisk prosjektering. Før byggetillatelse/igangsettingstillatelse gis må det dokumenteres om det planlagte tiltaket kan øke faren for setninger og utglidning/skred på jernbanen. Eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak for å unngå setninger og utglidninger av banen, må beskrives. Dokumentasjonen forelegges Bane NOR for uttalelse.
- Bestemmelse 8.4 har fått innarbeidet krav til opparbeidelse av gjerde mot jernbanen, eller krav til dokumentasjon på at eksisterende er tilfredsstillende. I tillegg er det tatt inn at hele o_SGS ikke trenger å opparbeides med engang fordi byggetrinn to er avhengig av at Lensmannsgården rives. Gang/sykkelveg o_SGS langs Melhusvegen må derfor ikke opparbeides i hele sin lengde, så lenge den opparbeides langs arealer som omfattes av byggesøknad for nybygg, og avsluttes som en helhetlig og sammenhengende løsning med tilgrensende infrastruktur for gående/syklende utenfor planområdet.
- Bestemmelse 9.1 er det tatt inn krav til at vannledning som krysser Melhusvegen nord for planområdet skal utbedres med økt dimensjon 225 til 250 mm.
- Bestemmelse 9.2 er det tatt inn krav til at o_SF også skal være ferdig opparbeidet før IG. Det er også tatt inn krav til at arealplanen kan bygges ut i flere faser, og at arealet opparbeides langs arealer som omfattes av byggesøknad for nybygg, og avsluttes som en helhetlig og sammenhengende løsning med tilgrensende infrastruktur for gående/syklende utenfor planområdet. Til slutt er det også tatt inn krav til opparbeidelse av områdelekeplass. Område vist i Sentrumsplanen som o_U3 skal opparbeides som offentlige områdelekeplass i tråd med gjeldene norm for uteoppholds- og lekeareal i Melhus kommune før det kan gis brukstillatelse innenfor planområdet. Områdelekeplass skal tilrettelegges for alle aldersgrupper og skal være parkmessig utformet.



Figur 4: Illustrasjon av tenkt utbygging

Konsekvenser for folkehelse:

Nye beboere vil enkelt kunne nå mange målpunkt ved å gå eller sykle, og har enkel tilgang til Kollektivtransport. Det er planlagt flere torg, parker og nærlekeplasser gjennom områdeplanen. Det er kort avstand til friluftsområder langs med Gaula. Nærmeste lekeplass, foruten de planlagt innenfor planområde, ligger 250 meter unna. Det vises for øvrig til nærmere beskrivelse i planbeskrivelsen for mer utfyllende kommentarer.

Konsekvenser for klima og miljø:

Planområdet ligger i Melhus sentrum med gangavstand til kollektivknutepunkt og butikk/handelsmuligheter. Planforslaget legger til rette for en transformasjon og fortetting av eksisterende sentrumsområde. Det sikres høy arealutnyttelse med en blanding av kontor og bolig bebyggelse. planforslaget vurderes til å være i tråd med Byvekstavtalen. En effektiv arealbruk, samt tilrettelegging av kombinert næring- og boligbebyggelse, vurderes å øke attraktiviteten til Melhus sentrum.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Rådmannen vurderer at planen er godt gjennomarbeidet, og det er jobbet for å imøtekomme alle innsigelser til planforslaget. Innsigelsespertene har frafalt alle innsigelser til planforslaget med de endringene som er innarbeidet. Det vises til dette i mer detalj i vedlagte merknadsbehandling og høringsuttalelser.

Det vurderes at fremlagte forslag til 2.gangs behandling imøtekommer innkomne merknader og innsigelser på en god måte, og at det i større grad oppfyller intensjonen i områdeplanen enn høringsforslaget. Rådmannen vurderer det som et viktig og godt grep for fremtidig sentrumsbebyggelse, og at planforslaget vil øke attraktiviteten til Melhus sentrum ved å tilrettelegge for arbeidsplasser og nye boliger. Planlagte bebyggelse er godt utformet og er med på å utvikle et spennende byrom i Melhus sentrum. Bebyggelse er brutt opp for å skape et mindre massivt uttrykk på tross av høyder på opptil 8 etasjer. Videre vil planområde få gode forbindelseslinjer med grøntområder mellom byggene. Det er laget et fint samspill mellom det som er næringsdeler og uteområder for boliger. Planforslaget slik det er foreslått et med på å transformere Melhus sentrum til et miniurbant sentrum i tråd med områdeplanens hensikt, og er med på å danne en ny strøkskarakter som skal videreføres i en videre utbygging av sentrum som helhet.

Det vurderes til at planen ivaretar de nødvendige hensyn, og det anbefales at reguleringsplanen vedtas som vist i vedlagte plankart og bestemmelser med planbeskrivelse.

Vedlegg:

- 1 2020006_00.Planbeskrivelsepdf_050521
- 2 2020006_01a_Plankart_vertikal1-A3_090421
- 3 2020006_01b_Plankart_vertikal2-A3_050521
- 4 2020006_03b.Bestemmelser_040521
- 5 2020006_03c.Sjekkliste_bestemmelser_191120
- 6 2020006_04. a) Risiko og sårbarhetsanalyse
- 7 2020006_05. Geoteknisk vurdering
- 8 2020006_06. Overordnet vegplan
- 9 2020006_07. Trafikkanalyse Bankkvartalet Melhus
- 10 2020006_08. Støyfaglig utredning
- 11 2020006_09. Luftkvalitetsutredning
- 12 2020006_10. Epost fra RIElektro
- 13 2020006_11. Alternative energikilder
- 14 2020006_12. Overordnet VA-plan
- 15 2020006_13. Varsel oppstart av planarbeid
- 16 2020006_15. Innkomne høringsuttalelser, varsel om oppstart
- 17 2020006_16. Illustrasjoner
- 18 2020006_17. Illustrasjonsplan M= 1500
- 19 2020006_18. Terrengsnitt gjennom lekeplasser
- 20 2020006_19. Vegtegninger - B101-B102 og C101-C102
- 21 2020006_20. HB100
- 22 2020006_21. Høringsmerknader samlet Bankkvartalet etter høring-off. ettersyn
- 23 2020006_22. Merknadsmatrise etter høring og offentlig ettersyn
- 24 2020006_23. Høringsmerknader etter begrenset høring om frafall av innsigelser
- 25 2020006_24. Merknadsmatrise etter forespørsel om frafall innsigelser

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

- Samlet saksfremstilling 1.gangs behandling FSK PS165/20, den 08.12.21
- Godkjenning overordnet VVA-plan
- Referat fra oppstartsmøte

