

Saksansvarlig Stian Aspaas Haugen

Formannskapet

08.12.2020

PS 165/20

Innstilling

Formannskapet fremmer saken og legger detaljreguleringsplan for Bankkvartalet gnr/bnr 94/10, 26, 138 (plan-id: 2020006) ut til høring og offentlig ettersyn etter plan og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Behandling i Formannskapet

08.12.2020

PS 165/20

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 møter Maren Grøthe.

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

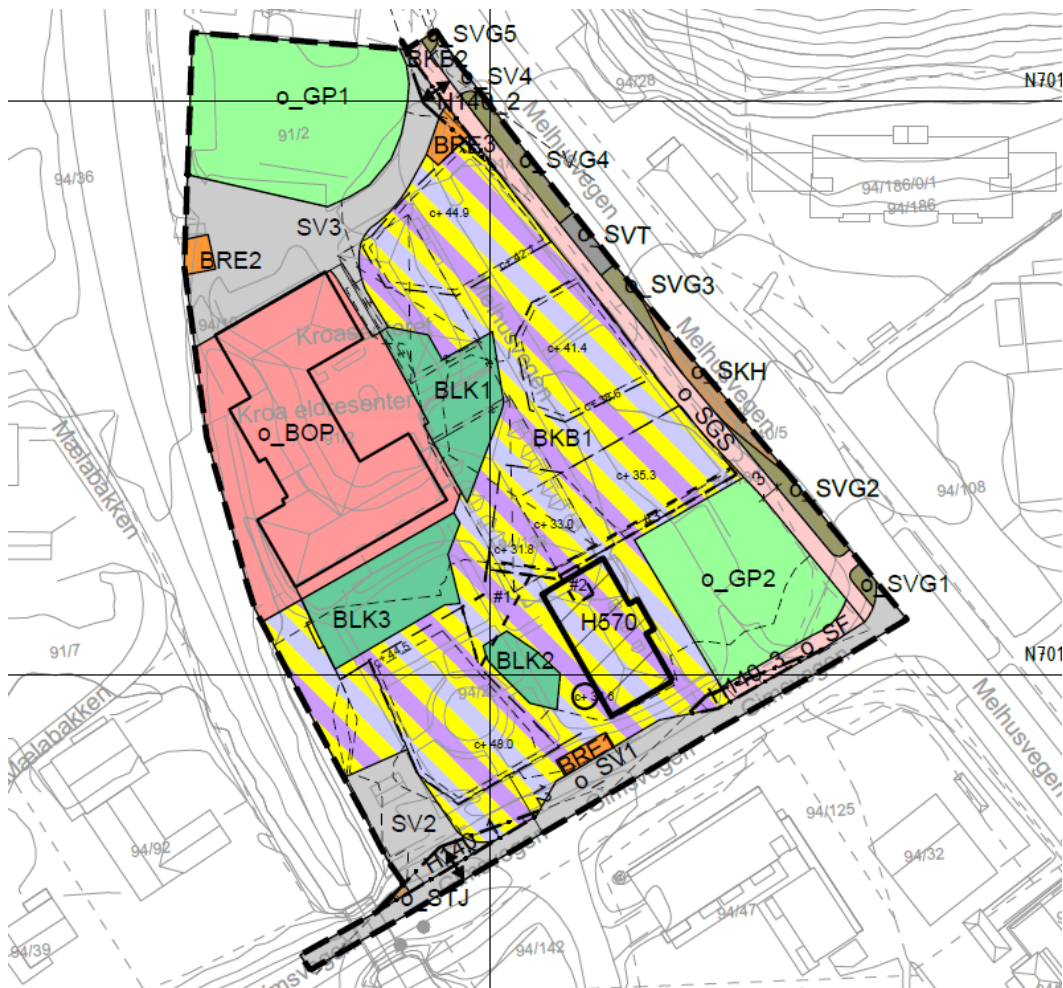
Vedtak:

Formannskapet fremmer saken og legger detaljreguleringsplan for Bankkvartalet gnr/bnr 94/10, 26, 138 (plan-id: 2020006) ut til høring og offentlig ettersyn etter plan og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Bakgrunn for saken:

Planprosess:

Planforslaget er utarbeidet av Plan Arkitekter på vegne av Melhus Sparebank AS. 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: Utsnitt av Plankart

Det ble avholdt oppstartsmøte med Melhus kommune den 25.06.2020. Varsel om oppstart av planarbeid og utbyggingsavtale ble sendt ut den 30.06.20, med frist for innspill den 10.08.20. Det kom inn totalt 9 innspill til varselet. Det ble i tillegg sendt ut varsel om utvidelse av planområde den 22.09.20. Det kom ingen innspill vedrørende utvidelsen.

Planområde og planstatus:

Området omfattes i sin helhet av Områdeplan for Melhus sentrum (planID: 2016001) m/ tilhørende vedlegg. Framlagte planforslag samsvarer i all hovedsak med denne. Det er redegjort for fravik gjennom planbeskrivelsen.

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.

Planområdet er på 11,1 daa og ligger i Melhus sentrum, mellom jernbanen, Melhusvegen og Gimsevegen. Planområdet avgrenses i hovedsak til dagens eiendomsgrenser, samt formålsgrensene i områdeplan for Melhus sentrum. 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.



Figur 2: Flyfoto med planområde inntegnet med svart stipling t.v., utsnitt områdeplanen med rød stipling for planområde t.h.

Forhold til overordnede planer:

Områdeplan for Melhus sentrum (planID 2016001)

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 foreslått revet.

Det er fastsatt en rekke fellesbestemmelser og rekkefølgebestemmelser for planområde gjennom områdeplanen for Melhus sentrum. Mange av disse skal følges opp gjennom utbyggingsavtale. De økonomiske konsekvensene er fastsatt gjennom områdemodellen for utbyggingsavtaler. Andre krav løses gjennom denne planen ved at de skal være ferdigstilt før IG og ved brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse. Det er varslet oppstart av utbyggingsavtale ved varsel om oppstart av planarbeidet. Utbyggingsavtale skal fastsettes fram til sluttbehandling av framlagte planforslag.

Byvekstavtalen:

Melhus kommune er med i byvekstavtalen for Trondheimsområdet, og har således en forpliktelse til å sikre et godt miljø, bedre fremkommelighet og en integrert areal- og transportpolitikk. Det overordnede målet er at vekst i persontransport tas med kollektivtransport, sykling og gange.

Framlagte planforslag er i tråd med overordnede planer og ligger i kort avstand til kollektivknutepunktet ved Melhus skysstasjon. Det er i tillegg bussholdeplass rett ved planområde langs med Melhusvegen med avganger til og fra Trondheim. Det er videreført gangforbindelser som vist i områdeplanen, noe som gir dobbeltsidige gang- og sykkelveger/fortau på begge sidene av henholdsvis Melhusvegen og Gimsvegen. Områdeplanens parkeringsnorm legges til grunn ved opparbeidelse av sykkel- og bilparkeringsplasser innenfor utbyggingsområdene.

Det er kort avstand til både offentlige servicefunksjoner og butikk med mer fra planområde. Planforslaget har en god utnyttelse, og en blanding av bolig og kontorfunksjoner, noe som gir kort reisevei til og fra planområde. Parkering legges under bakken i tråd med områdeplanens hensikt.

Beskrivelse av planen og planlagte tiltak:

Planområde består av to vertikalnivå, over og under bakken. Planforslaget medfører rivning av den nyeste delen av bankbygningen. I tillegg er Lensmannsgården foreslått revet i forbindelse med bygging av bygget lengst mot nord. Dagens park mot jernbanen er i tråd med områdeplanen foreslått flyttet ut mot krysset Gimsvegen/Melhusvegen.

Det legges opp til en bebyggelse med fire hovedbygg plassert frittstående, med en kobling imellom to av de over bakkeplan. Det vil være en differensiert bruk mellom kontor/næringsformål og bolig innenfor planområde. I tillegg videreføres dagens sykehjem som offentlig tjenesteyting.

Ny planlagt bebyggelse vil i tråd med sentrumsplanen forholde seg til høyder opp mot 8 etasjer. Det vil være en variasjon innenfor planområde med bygninger fra 4 til 8 etasjer. For å minimere uttrykket er det vist en nedtrapping på ny bebyggelse mot banken, mens det mot vest på bygg A vil trappes opp til 8 etasjer.



Figur 3: Perspektiv tegning, fra Melhusvegen

For gamle bankbygget, samt øvrige nye bygg er planlagt med næringsareal i første etasje eller fler. Disse henvender seg i hovedsak mot Melhusvegen/Gimsvegen. Næringsarealene vil legge til rette for rundt 120 arbeidsplasser. For boligene så er det planlagt rundt 78 leiligheter, med varierende størrelse på ca. 43m² til 143m².

Det planlegges parkering i kjeller, men med noen få overflateparkeringsplasser. Nedkjøring til parkeringskjeller vil være fra Gimsvegen.

Avvik fra overordnet plan

Det er i framlagte planforslag vist til følgende avvik fra områdeplanen for Melhus sentrum. De største avvikene er listet opp nedenfor, øvrige anses som såpass små at de ikke utfordrer hovedintensjonen med områdeplanen for Melhus sentrum:

- Endring av arealformål på Kroa Omsorgsboliger fra BFK til offentlig/privat tjenesteyting, dette er mer i tråd med dagens bruk.
- Støyskjermen 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 reguleres et areal til fortau gjennom parken i krysset Gimsvegen- Melhusvegen, som gjør en fremtidig forbindelse mulig.
- Det foreslås utforming av sentrumsplanens «o_P2» som strider mot ordlyd i bestemmelsene til Sentrumsplanen, det vises nærmere til punkt 4.16 i planbeskrivelsen.
- 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).
- Lensmannsgården foreslås revet.
- Sentrumsplanens byggegrense mot jernbane er ivarettatt for bygninger, men ikke for nedgravd varmpumpeanlegg og forstøtningsmur. Disse er vurdert av geotekniker og vurderes til å ikke ha innvirkning på jernbanen.

Saksutredning:

Rådmannen visert il vedlagte planbeskrivelse datert 07.10.20, sist revidert 19.11.20 og øvrige vedlegg til planen i detaljer, men vil kommentere noen spesifikke forhold i saksframlegget:

Geoteknikk:

Det er foretatt en geoteknisk vurdering av planområde. Rapporten er i hovedsak basert på andre rapporter fra omkringliggende planområder, samt supplerende undersøkelser innenfor planområde. 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. Tidligere målinger av grunnvannstand antyder at grunnvannet står ca. 6 m under terreng i masser med leire sør for planområdet, og minimum 8 meter under terreng i nord og vest for planområdet.

Framlagte rapport utarbeidet av Multiconsult har konkludert med at det per dags dato ikke er behov videre undersøkelser før byggesak, men at det som et ledd i byggesaksbehandlingen må gjøres geoteknisk prosjektering it ifra de byggetrinnene som skal igangsettes.

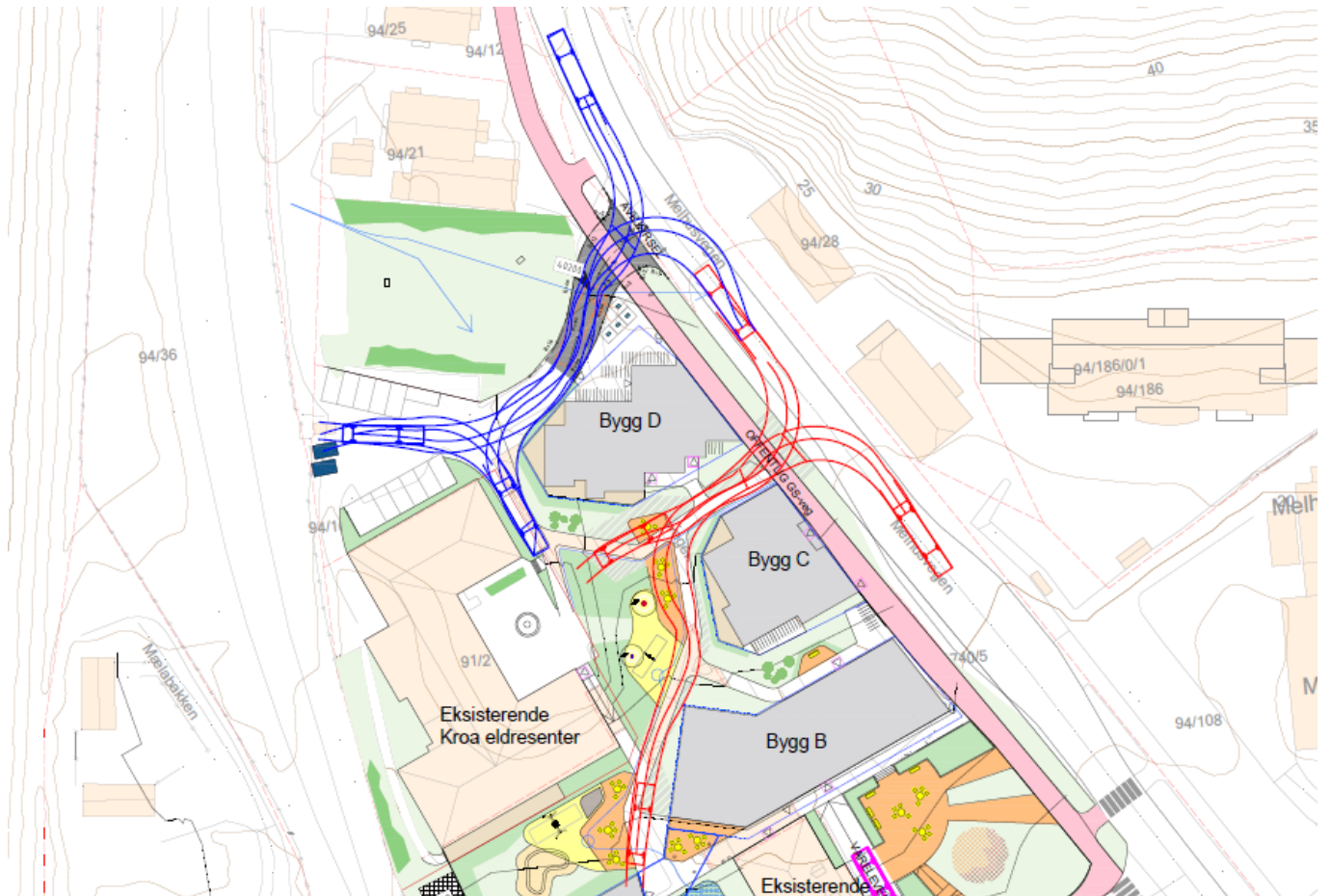
Kritisk for dette prosjektet er utgraving av byggegropen og parkeringskjeller. Disse vil legge tett opp imot både eksisterende bebyggelse og jernbane. Rapporten viser til at det kan måtte påregnes setningsskader på nabobygg i forbindelse med etablering av oppstøttingstiltak, og utgraving av byggegrop. Nærmere detaljer må videre beskrives i detaljprosjektering. Det er gjennom rapporten avdekket en viss risiko for undergraving av Kroakvartalet og Gammelbanken. Rådmannen forutsetter at konklusjonene fra den geotekniske rapporten legges til grunn i den videre detaljprosjekteringen, slik at man unngår i så stor grad som mulig de identifiserte fare- og skademomentene som kan oppstå på den eksisterende bebyggelsen i forbindelse med opparbeidelsen av byggegropen og parkeringskjeller. Videre legges det til grunn at parkeringskjeller gjøres vanntett om denne ligger under grunnvannstand på området, for å unngå innsig av vann her.

Det er konkludert med at tiltak innenfor planområde i liten grad vil påvirkning på jernbanen, men at dette må dokumenteres gjennom stabilitetsberegninger i detaljprosjekteringsfase. BaneNors regelverk vil gjelde for disse vurderingene. For parkeringskjeller i to plan vil det være behov for spunt mot jernbanen. Rådmannen har vurdert at områdestabiliteten er tilstrekkelig utredet som en del av planforslaget.

Trafikksikkerhet, trafikkavvikling og teknisk infrastruktur:

I framlagte planforslag er fortau langs med Gimsvegen, o_GS3, foreslått i hovedsak tatt bort. Det beholdes fortausføring sør for parken inn imot krysset Gimsvegen/Melhusvegen. Videre gangpassasjer herfra tas internt i planområde mot nedkjøringsrampe for parkeringskjeller. Rådmannen har vurdert framlagte forslag og mener at det er liten vits å videreføre fortau langs med Gimsvegen slik den er vist i områdeplanen da den ikke leder noen plass. I tillegg ville dette ha lagt opp til en kryssing av Gimsvegen ved nedkjøringsrampen, som leder over til krysset Gimsvegen/Jernbanevegen. Slik planforslaget har foreslått fortausføring med interne gangpassasjer, så mener rådmannen dette er en bedre løsning. Fortausløsning slik det framgår av områdeplanen vill også ha komment i konflikt med renovasjonslommen i planforslaget.

Det legges opp til renovasjonslomme med stoppmuligheter langs med Gimsvegen som hoved- løsning innenfor planområde. Renovasjonslommer er dimensjonert for lastebil som benytter nedgravd løsning. Løsningen innebærer at renovasjonsbil slipper å kjøre inn til planområde, noe som medfører mindre behov for bil som trenger å snu innenfor planområde. Renovasjon for næringsdelen vil ligge mellom Gammelbanken og park o_GP2. I nord ved avkjørsel mot Melhusvegen opprettholdes i stor grad dagens løsning med renovasjonsdunker nord for Kroakvartalet. Vedlagte sporingskurver viser at det plass for større lastebiler som renovasjonsbil til å snu.



Figur 4: Spøringskurver for brannbiler/utrykningskjøretøy mellom bygg (rød) og renovasjonsbil i nord (blå).

Det er beregnet en framtidig ÅDT på Gimsvegen til 4600 og på Melhusvegen til 5250- 5800. Differansen er på 1100 på Gimsvegen og 1150- 1300 på Melhusvegen sammenlignet med i dag. Dette vil medføre et økt press på infrastrukturen. Ny trafikkvekst fra utbygging av planområde vurderes til å være høyere enn den generelle veksten. Rådmannen vurderer at på tross av dette så skal øvrige kollektiv infrastruktur være god nok til å ta unna i hovedsak arbeidsreiser og arbeidspendling ved bruk av tog og buss, eventuelt ved gange/sykkel. Tomten er nært knyttet til sentrum med offentlige servicefunksjoner og butikk. Boligfeltene rundt Melhus er også nært knyttet til sentrum, og med god tilrettelegging av gange og sykkel vil trolig flere benytter seg av dette ved reise til og fra planområde. En framtidig utfordring vil ligge i Gimsvegen og Gimse bru. Dette vil kunne være en flaskehals for trafikk over Gaula. Selv om Gimsevegen vurderes som bred nok i dag, så ligger det klare utfordringer med tanke på framtidig utbedring av denne, på grunn av en smal jernbaneovergang og reduserte muligheter under E6 brua. Det er vurdert fra kommunens side og se på mulighetene for en framtidig lysregulering over Gimse bru i samarbeid med Trøndelag Fylkeskommune, ettersom utbygging på begge sidene av Gaula vil medføre en stor økning i boligbygging. Det er i hovedsak tre primære avkjørsler som planlegges i planområde. Hovedtyngden av trafikken vil være fra parkeringskjeller i sør/vest, mens avkjørsel i nord vil være der hvor dagens avkjørsel er. Plassering av avkjørsel viser akseptable siktforhold, men jernbanebruen vil hindre videre siktforhold ned mot Gimse bru. Plasseringen er i hovedsak i tråd med den regulerte i områdeplanen for Melhus sentrum.

For gående og syklende vurderes framlagte planforslag å i stor grad videreføre dagens gang- og sykkelmuligheter, slik det er tenkt gjennom områdeplanen for Melhus sentrum. Det vil være dobbeltsidige fortau/gang- og sykkelmuligheter i tilknytning til Gimsvegen, og Melhusvegen. I tillegg er det enkelt tilrettelagt for gjennomgående gangmuligheter gjennom planområde. I tillegg er det gode sykkelforbindelser og det er planlagt en framtidig utbygging av sykkelfelt langs med Melhusvegen.

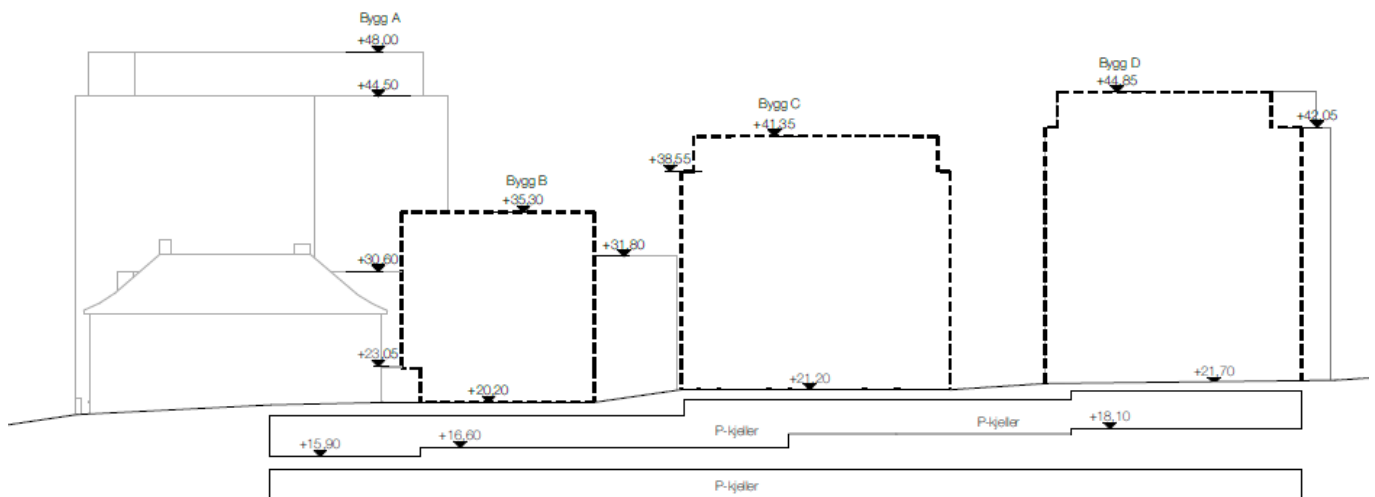
Nytt parkeringsanlegg under bakken planlegges i opptil to plan. Endelige løsninger skal bestemmes gjennom detaljprosjektering. Det planlegges for parkeringsdekning i tråd med parkeringsnormen for områdeplanen for Melhus sentrum. Det legges opp til 0,9- 1,2 for plasser for boligene, 1,2- 1,5 for handel og 1- 1,5 for kontor. Bilparkering er i hovedsak lagt til parkeringskjeller, prosjektets kjeller rommer ca. 100 plasser mens det er 17

plasser på terreng. 5% av plassene skal være HC-tilpasset. Plassene på terreng er delvis plassert på dagens p-plass i nord og delvis ved nedkjøringsrampe til p-kjeller. Parkering i tilknytning til rampe til kjeller er mulig gjort da denne er ganske slak og gir akseptable siktforhold, og det vil ligge igjen noe restareal mot jernbanen. Overflateparkering i nord ved Kroakvartalet er en videreføring av dagens situasjon og vil i stor grad sørge for parkering i tilknytning eldresenteret og de øvrige kommunale funksjonene her.

Det er åpnet gjennom bestemmelse 2.8.3 i områdeplan Melhus sentrum for en noe mer parkeringsdekning for kontorlokaler. Det er derfor i planforslaget åpnet for en noe høyere parkeringsdekning i tilknytning til kontor og handel enn hva som framgår av parkeringsnormen.

Estetikk, høyde og bygningsvolum:

Ny bebyggelse planlegges i opptil 8 etasjer for bygg A, 7 for bygg D, 4 for bygg B og 6 for bygg C. Det er satt en maks begrensning på 8 etasjer i områdeplanen for Melhus sentrum. Byggene trappes ned mot Bankbygget fra nord. Variasjon i høydene og oppbrytning i bygg med grøntareal imellom gir også et noe mykere uttrykk visuelt sett. Øverste etasjer er inntrukket for å redusere høydene visuelt. Selve kvartalet er planlagt med variasjon og i både bebyggelse og uterom. Kvartalet er planlagt etter et rutenett for å gi en ramme for strukturen, men samtidig gi rom for variasjon og oppbrytning. Videre er kvartalet planlagt med Gammelbanken og parken i sentrum. Ny bebyggelse skal ramme inn disse to områdene, som skal danne et naturlig møtepunkt i område. Videre er det lagt vekt på uterom til alle bygg, gode forbindelseslinjer mellom alle byggene, gode siktlinjer, godt med sol og utsikt samt god skjerming mot støv, både fra veg og jernbane.



Figur 5: Snittegning fra Melhusvegen mot vest

Det planlegges rivning av i hovedsak to bygg, tilbygget til gammelbanken og Lensmannsgården. I tillegg flyttes dagens renessansepark foran Gammelbanken, ut mot Gimsvegen og Melhusvegen. Dette frigjør plass til nye bygg og grøntareal imellom. I tillegg er det gode forbindelseslinjer og tydelige gangstrukturer internt i planområde.

Vedlagte sol- og skyggeanalyse viser at solforhold vil endres noe for Kroa omsorgsboliger. 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. 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 Kroa uteplasser mot sør, mellom ca. kl. 13 og ca. kl. 17, men noe redusert formiddagssol i forhold til dagens situasjon. For øvrig bebyggelse vil det være lysinnspill fra to sider. Uteoppholds og lekearealer vi få gode solforhold for det meste gjennom året, samtidig som skyggekast vil gi noe begrensede virkninger mot eksisterende bebyggelse mot øst og sør. Rådmannen mener dette ikke medfører større påvirkninger enn det som må påberegnes i et sentrumsområde, og med de rammene områdeplanen for Melhus sentrum fir for høyde og utnyttelse innenfor planområde.

I tråd med områdeplanenes bestemmelse F25 er det lagt opp til en god boligmiks i utbyggingskonseptet. Det er vist varierte boligstørrelser, fra små til større leiligheter. Slik planforslaget og utbyggingskisser viser, så skal det være et variert tilbud til mennesker i forskjellige livsfaser. Alle leiligheter er utformet som tilgjengelig boenhet, alle med egen balkong/uteplass og med adkomst fra gate og fra parkeringskjeller.

Gammelbanken:

Bygningsmassen for Gammelbanken er lat inn med hensynssone for kulturmiljø. Gammelbanken vil være sentralt plassert i planområde og danner et midtpunkt med park i forkant mot Melhusvegen. Bygget skal i hovedsak tas vare på i sin helhet, men det er gjennom planbestemmelsene åpnet for at det kan oppføres nye kobbhus mot vest, samt takvinduer. Tiltakene foreslås oppført for å kunne oppnå tilfredsstillende dagslysforhold på loftet. Videre åpnes det for å forlenge dagens eksterne trappehus.

Rådmann mener planforslaget godt ivaretar dagens bygg og er med på å skape en ny funksjon med å tilrettelegge for videre bruk. Sammen bygging av Gammelbanken og bygg B gjør at næringsdelene får en samlet funksjon. Endringene som er forslått, er for å skape en bedre bruk av hele bygget. Disse ivaretar byggets historikk og helhet på en god måte.



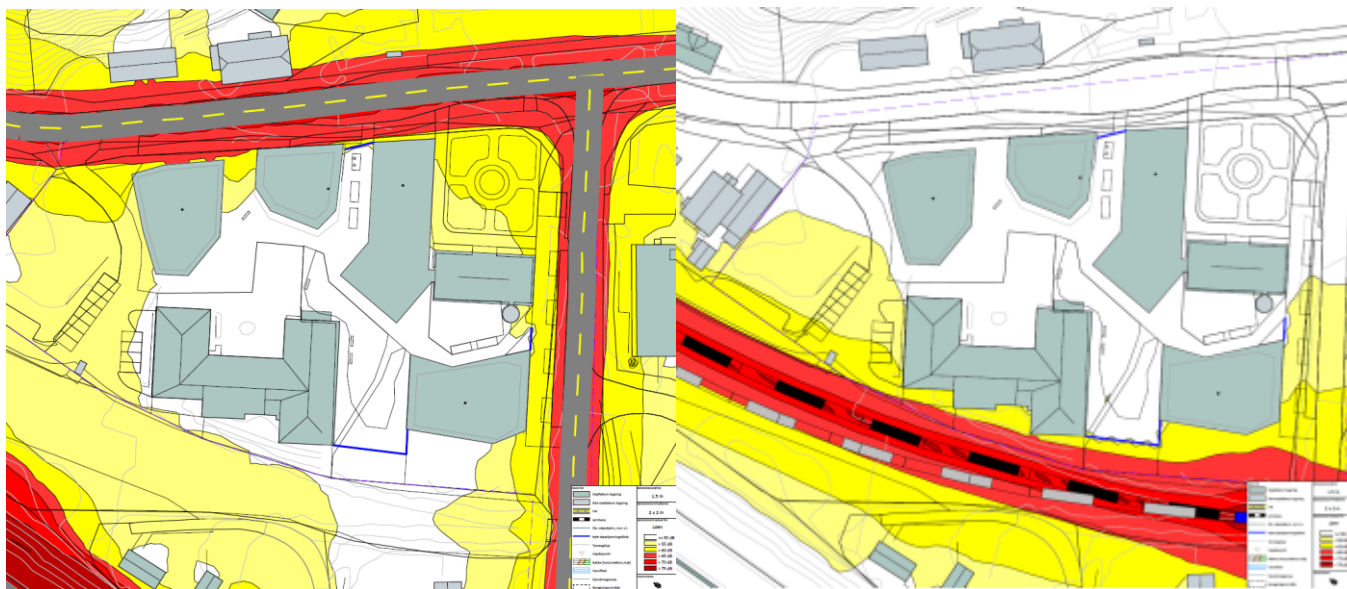
Figur 6: Gammelbanken med næringsdel (bygg B) til høyre og bygg A på 8.etg i bakkant.

Støy og luftforurensing:

Planområde er støyutsatt både fra jernbane og veg, noe som har gjort at det behov for en del fysiske tilpassinger i planområde, samt utarbeide krav i bestemmelsene til ny planlagt bebyggelse. Tiltakene som er foreslått i planforslaget gir de planlagte byggene, og uteareal på bakken tilfredsstillende støyforhold.

Planområde ligger klemt inne mellom Dovrebanen mot vest og Melhusvegen og Gimsevegen på hver side. I tillegg ligger E6 ca. 90 meter fra planområde. Dette gir utfordringer med sumstøy. I tillegg kan det på sikt være aktuelt og utvide jernbanen med dobbeltspor i framtiden, noe som vil gi høyere fart på tog og større trafikk, noe som igjen resulterer endrede støyforhold sammenlignet med dagens situasjon. Dette gir særlige utslag for bygg A. Støyrapporten har tatt for seg samlet støybelastning med en framskrivning på trafikk tall fra jernbane til 2035 og veg til 2040.

Foreslåtte tiltak for å imøtekomme tilfredsstillende støyforhold i henhold til Veileder T-1442, innebærer opparbeidelse av støyskjermer på bakkenivå, mellom bygg mot veg og jernbane. Videre er det foreslått tiltak på bygg som tette rekkverk på svalganger og balkonger. Det er åpnet for å tillate støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående med en stille side, samt at flertallet av rom for støyfølsomt bruk, inkludert alle soverom, har vindu i fasade med støyforhold i tråd med grenseverdiene. Ut ifra vedlagte støyrapport er det gjort tilfredsstillende forslag til tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold innenfor planområde, i henhold til grenseverdiene i Retningslinje T-1442/2016, tabell 3.



Figur 7: Framskrevet støyforhold veg t.v., framskrevet støyforhold jernbane t.h. 1,5 meter over terreng med støytiltak.

Det er utarbeidet en egen luftkvalitetsvurdering for planområde. Grunnet planområdets beliggenhet i nærhet av E6 og jernbanen så er det utredet om det er tilfredsstillende forhold, under grenseverdiene, for svevestøv (PM₁₀) og nitrogendioksid (NO₂). Utredningen viser at alle planlagte bygg og utendørs oppholdsarealer ligger utenfor gul sone for PM₁₀, foruten et lite areal helt nord i planområdet som ligger innenfor gul sone. Dette området benyttes til parkering. For NO₂-konsentrasjoner så er disse under grenseverdiene for gul sone i hele planområdet. Luftkvalitetsvurderingen viser at nitrogendioksid ikke er problematisk, verken på vinter- eller årsmiddelbasis.

Leke- og uteoppholdsareal:

Det er vist tre områder for lekeplasser innenfor planområde, med forskjellig størrelse. I henhold til kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal i sentrumsområder så skal det ligge til grunn 10m² til lek og 20m² uteoppholdsareal per boenhet innenfor planområde. Videre kan 50% av uteoppholdsarealet dekket på balkong. Planforslaget gir dermed 782 m² lekeareal og 979m² felles uteopphold på bakkeplan, noe som er godt over normkravet. For leke- og uteoppholdsarealet er det kun medregnet areal som er støyskjermet: Disse er under grenseverdiene for støy i henhold til veileder T1442/2016.

Leke- og uteoppholdsarealene ligger mellom ny bebygges som skjermer mot veg og jernbane. Disse danner små grønne møteplasser imellom, samtidig som de er skjermet fra støy, vind og trafikk. Disse bindes sammen av en gjennomgående gangforbindelse. Lekeområdet ved bygg C har noe høydeforskjell mot Kroa Omsorgsboliger, her er det egnet for aking vinterstid. Gangforbindelsen opparbeides med vannrenne som samler overvann og dannet et nytt lekeelement i område. Ved bygg B ligger det en overbygd uteplass for kantine mot vest, som er tenkt integrert i uteoppholdsarealet. 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.

Park og grøntareal:

Det er regulert inn to parkareal. O_P1 videreføres fra områdeplanen og medfører ingen endringer, foruten mulighetene for å etablere flomveger gjennom denne. På grunn av støyforhold regnes ikke parkarealet inn i utomhus areal- regnskapet. Parken er i dag ferdig opparbeidet med plen, grøntstruktur og bauta, som foreslås ivaretatt gjennom planbestemmelsene it råd med føringene fra områdeplan for Melhus sentrum.

Park o_P2 flyttes fra dagens område mellom Gammelbanken og jernbanen, til område foran Gammelbanken i krysset Gimsvegen/Melhusvegen. Dette er i tråd med områdeplanen for Melhus sentrum. Selve utformingen av parken strider imot føringene og bestemmelsene gitt i områdeplane. I planforslaget er dette begrunnet med at 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. 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. Rådmannen vurderer det samlet at nytt forslag til utforming av park o_P2 viser gode løsninger som binder område godt sammen. Nytt forslag til park bryter med de strengt symmetriske formene som dagens renessansepark har i dag, og andre forbindelseslinjer internt. Allikevel er det kommet fram til en god og moderne løsning som viderefører mange de elementene som detaljene som dagens park har. Ny plassering gir også noen andre utfordringer med tanke på terreng og plassering ut imot gateplan som gjør at det må ses løsninger tilpasset dette. Ny park er derfor lagt inn med lave murer og ramper, mens terrengforskjellen gjør det mulig å plassere sittekanter, og den halvsirkulære plassen er godt egnet for møblering.



Figur 8: Illustrasjonsplan for planområde

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/handelstiligheter. Planforslaget legger til rette for en transformasjon og fortetting av eksisterende sentrumsområde. Det sikres høy en 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:

Samlet sett vurderes planforslaget til å ha klart flere positive enn negative virkninger. Det legges opp til en videreutvikling av dagens ban- og handelsområde. Intensjonene og de overordnede strukturene fra områdeplanen for Melhus sentrum er videreført ført på en god måte, samtidig som flere er videreutviklet og gitt nye gode løsninger.

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 imellom 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.

Fortetting og transformering av områder hvor deler av eksisterende bebyggelse skal ivaretas er krevende, og gjør at det legges opp til løsninger som ikke går for mye på bekostning og reduseres kvaliteten på disse områdene. Slik planforslaget er framlagt mener rådmannen at Gammelbanken er godt ivaretatt, og vil gi denne et mer framtrødent bilde i sentrumsbilde. En mer moderne vri på parkarealet vil være mer på å skape et godt sosialt møtepunkt for kommunens innbyggere, samtidig som gammelbanken sin historiske betydning og arkitektur er godt ivaretatt. For Kroa omsorgsboliger vil planforslaget medføre en noe endret situasjon med bebyggelse som i større grad bygger inn dagens bygg. Høyere bygg vil også ha noe betydning for sol og skyggeforhold. Rådmannen vil allikevel påpeke at det finnes akseptable løsninger som i tilfredsstillende grad ivaretar luft mellom bygg, og tilrettelegger for gode grønt og uteoppholdsarealer, noe som tilfører enn annen kvalitet enn det har i dag.

Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer og mener planforslaget er tilstrekkelig utredet og godt gjennomarbeidet, til å kunne sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn ved innarbeidelse av Rådmannens forslag til vedtak. Det vises til planbeskrivelse, plankart, planbestemmelser og øvrige vedlegg.

Vedlegg:

1. 2020006_Planbeskrivelse, 19.11.20
2. 2020006_Planbestemmelser, 19.11.20
3. 2020006_Plankart 1 av 2, 19.11.20
4. 2020006_Plankart 2 av 2, 19.11.20
5. 2020006_Sjekkliste bestemmelser Områdeplan Melhus sentrum
6. 2020006_ROS analyse, 6.10.20
7. 2020006_Geoteknisk vurdering
8. 2020006_Overordnet vegplan
9. 2020006_Trafikkanalyse Bankkvartalet Melhus
10. 2020006_Støyfaglig utredning
11. 2020006_Luftkvalitetsvurdering

12. 2020006_Epost RIElektro
13. 2020006_Alternative energikilder
14. 2020006_Overordnet VA- plan
15. 2020006_Varsel oppstart planarbeid
16. 2020006_Innkomne høringsuttalelser, varsel om oppstart
17. 2020006_Illustrasjoner
18. 2020006_Illustrasjonsplan M=1500
19. 2020006_Terrensnitt gjennom lekeplasser
20. 2020006_Vegtegninger - B101-B102 og C101-C102
21. 2020006_HB100
22. 2020006_Referat oppstartsmøte
23. 2020006_Referat avklaringsmøte VVA

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: