



Illustrasjonsvedlegg
Melhusvegen 405
Pir II, 29.11.21-[A3]

INNHOOLD:

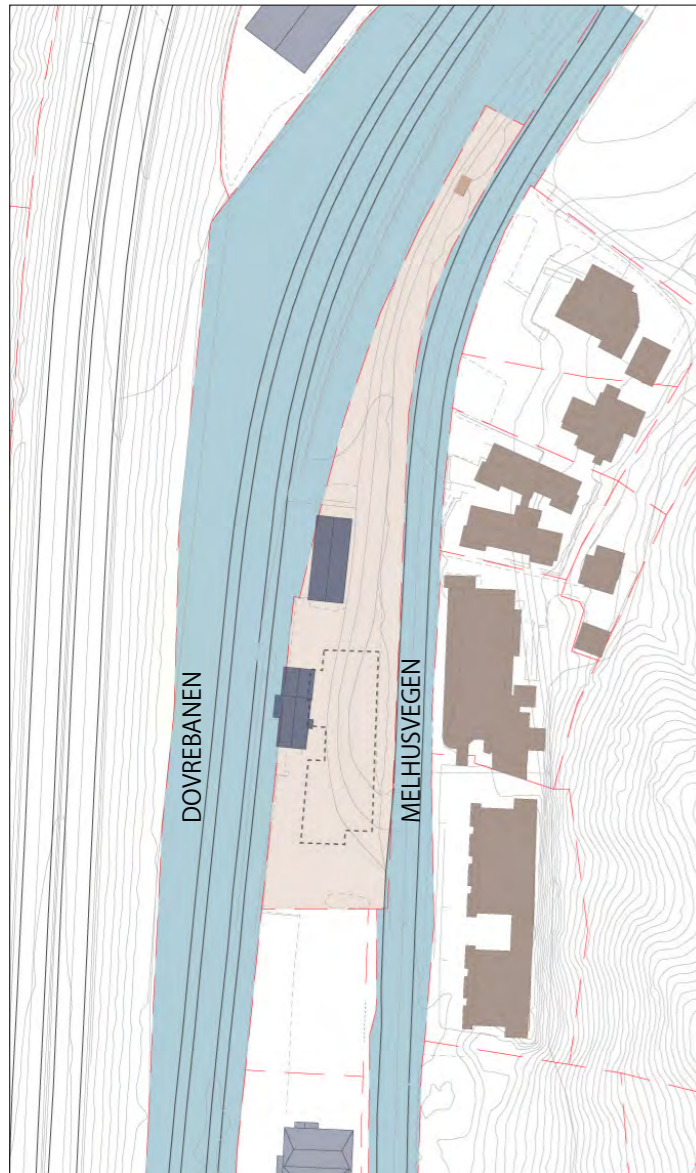
Dette heftet består av illustrasjoner i form av prinsippdiagram, tegninger og perspektiver som på ulike vis visualiserer og beskriver intensjonene i planforslaget.

Illustrasjonene er utarbeidet av Pir II.

Tomteanalyse av Planområdet	s. 3
Plangrep	s. 4
Illustrasjonsplan for midlertidig situasjon	s. 5
Illustrasjonsplan med sykkelfelt	s. 6
Prinsippdiagram - regulert og illustrert bebyggelse	s. 7
Oppriss - resulert og illustrert bebyggelse	s. 8
Snitt - regulert og illustrert bebyggelse	s. 9-10
Gatetversnitt midlertidig situasjon og med sykkelfelt	s. 11
Modellbilder av planlagt bebyggelse	s. 12
Planlagt sammenkobling mellom eksisterende og ny bebyggelse	s. 13
Sol- og skyggediagram	s. 14
Plankart med formålsgrenser fra områdeplan	s. 15

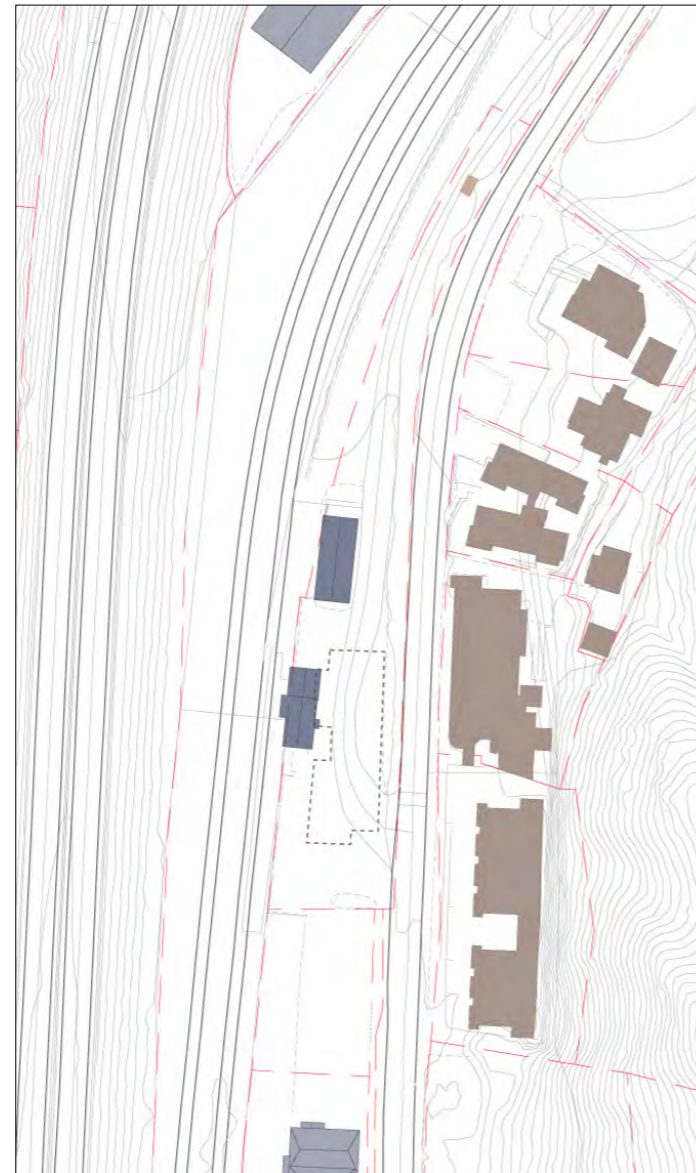
TOMTEANALYSE AV PLANOMRÅDET

Tomteavgrensning



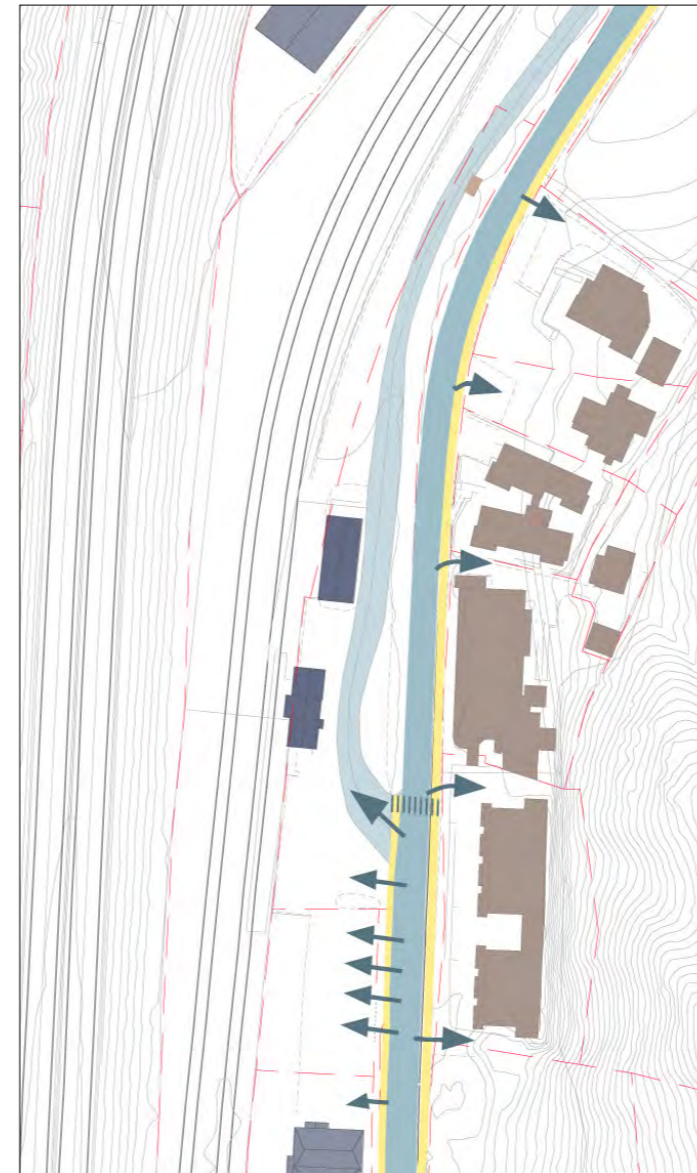
Tomta ligger rett nord for Melhus handelssentrum, ved innfarten til sentrum fra nord. Melhusvegen / fylkesveg 6612 ligger i øst, og Dovrebanen grenser til tomta i vest. Tidligere var det togstopp ved perrongen vest for bebyggelsen på tomta, men dette er nedlagt og flyttet lenger sør i sentrum. Ubebygde deler av tomta brukes til parkering og lagring av ulike kjøretøy, og som rigg/driftsområde for Bane NOR. Deler av tomta kan virke ustelt og lite innbydende.

Eksisterende Bebyggelse



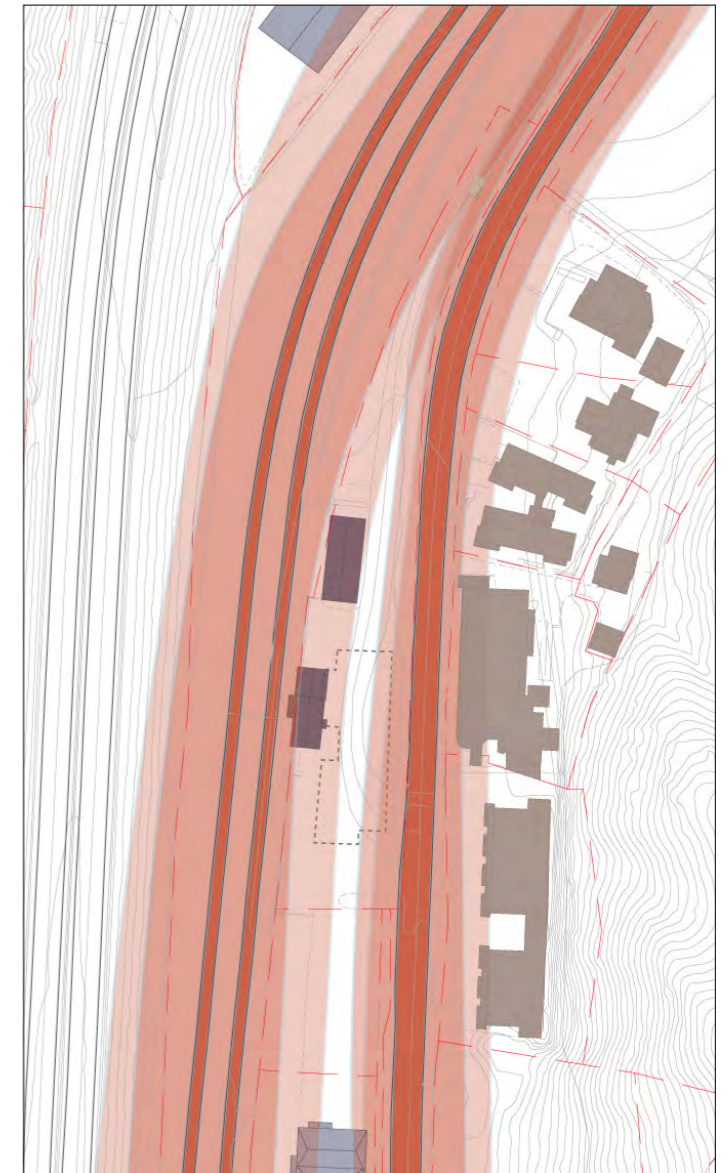
Bygnignene på tomta var tidligere eid av Bane NOR, men er nå i privat eie. Den gamle stasjonsbygningen er leid ut til bolig og kontor, og i lagerbygget, også kalt 'Velferdsbygget', er det lager og kontor. Bane NOR har rom for tekniske installasjoner i begge bygningene. På østsiden av Melhusvegen ligger flere nyere leilighetsbygg i 3-5 etasjer og noen eneboliger. Tomta i sør er ubebygd, og videre sørover ligger ulike næringsbygg på begge sider av vege. Det planlegges en stor om- og utbygging i Bankkvartalet med nye bolig- og næringsbygg opp i åtte etasjer.

Mobilitet



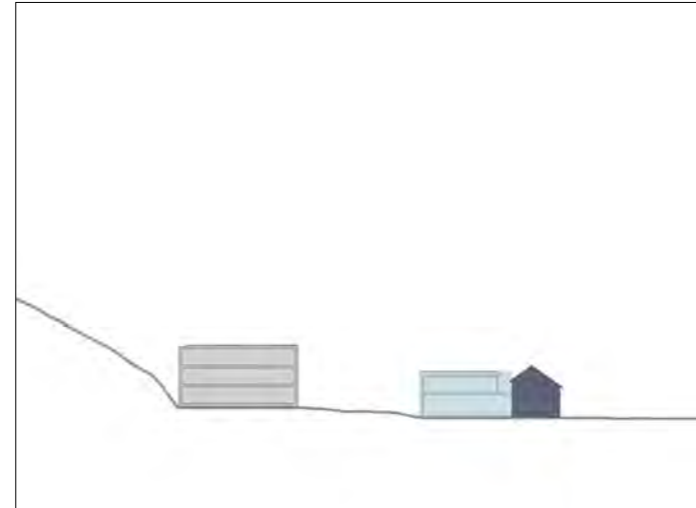
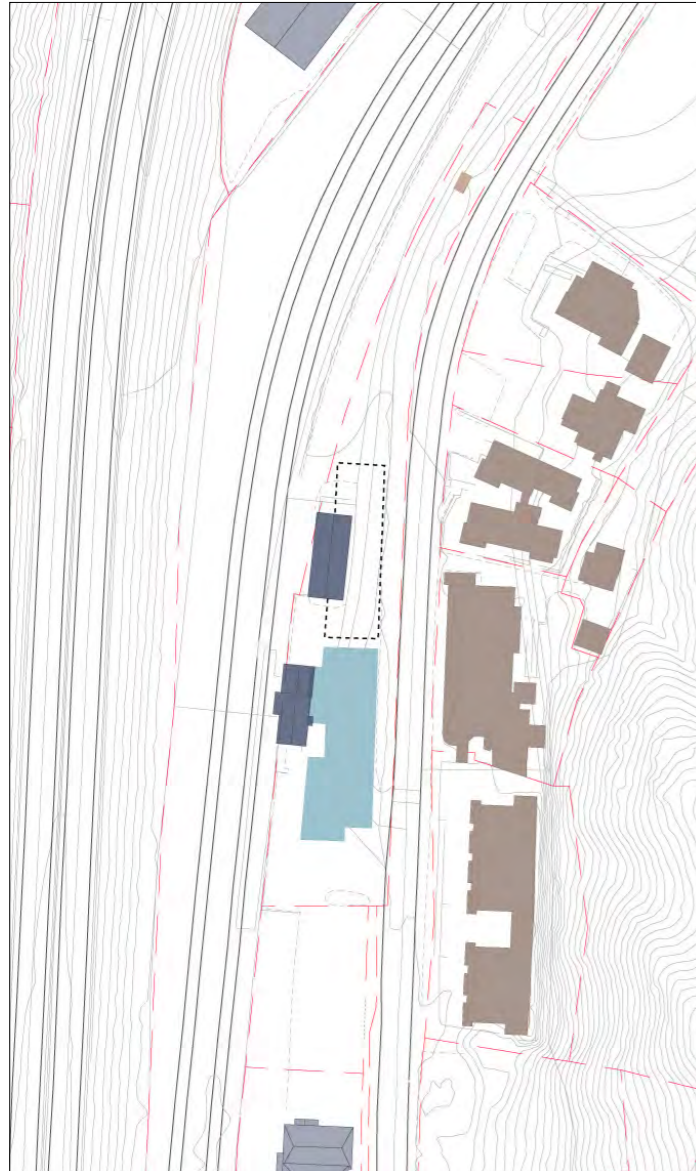
Det er atkomst til tomta i sør fra Melhusvegen. Bane NOR har en atkomst fra nord, som i dag er stengt med bom. På østsiden av Melhusvegen er det fortau gjennom hele sentrum og nordover forbi tomta. Fram til tomta er det fortau til atkomsten, der det også er et gangfelt over til fortauet på østsiden. Det er ikke fortau videre nordover på tomta og her ferdes det ikke gående eller syklende.

Støysituasjon



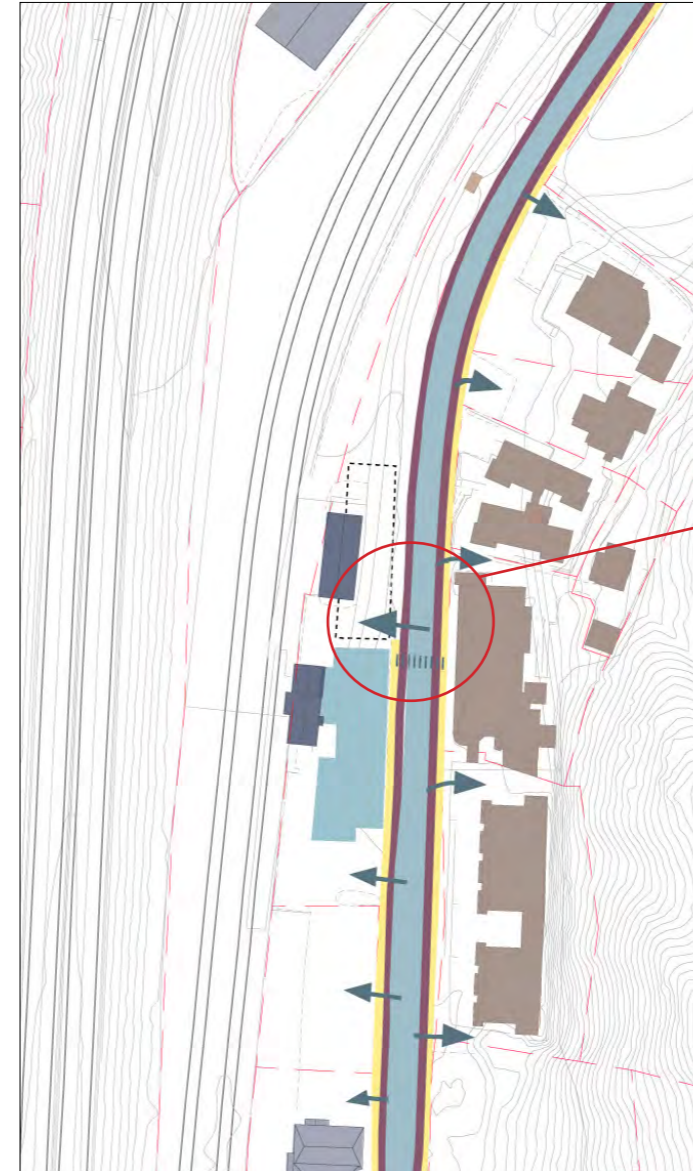
Tomta er støysatt. Det er støy fra vegtrafikk på Melhusvegen fra øst, og støy fra jernbanen fra vest.

Bebyggelse





Eksisterende bebyggelse vil bestå. Stasjonsbygget blir en integrert del av nytt bygg, mens 'Velferdsbygget' blir stående slik det er. På sikt kan dette rives eller bygges på/om, og bli et større bygg i 3 etasjer. Ny bebyggelse blir lavere enn bygg på østsiden, og følger terrengets avtrapping fra øst mot elvekorridoren i vest.

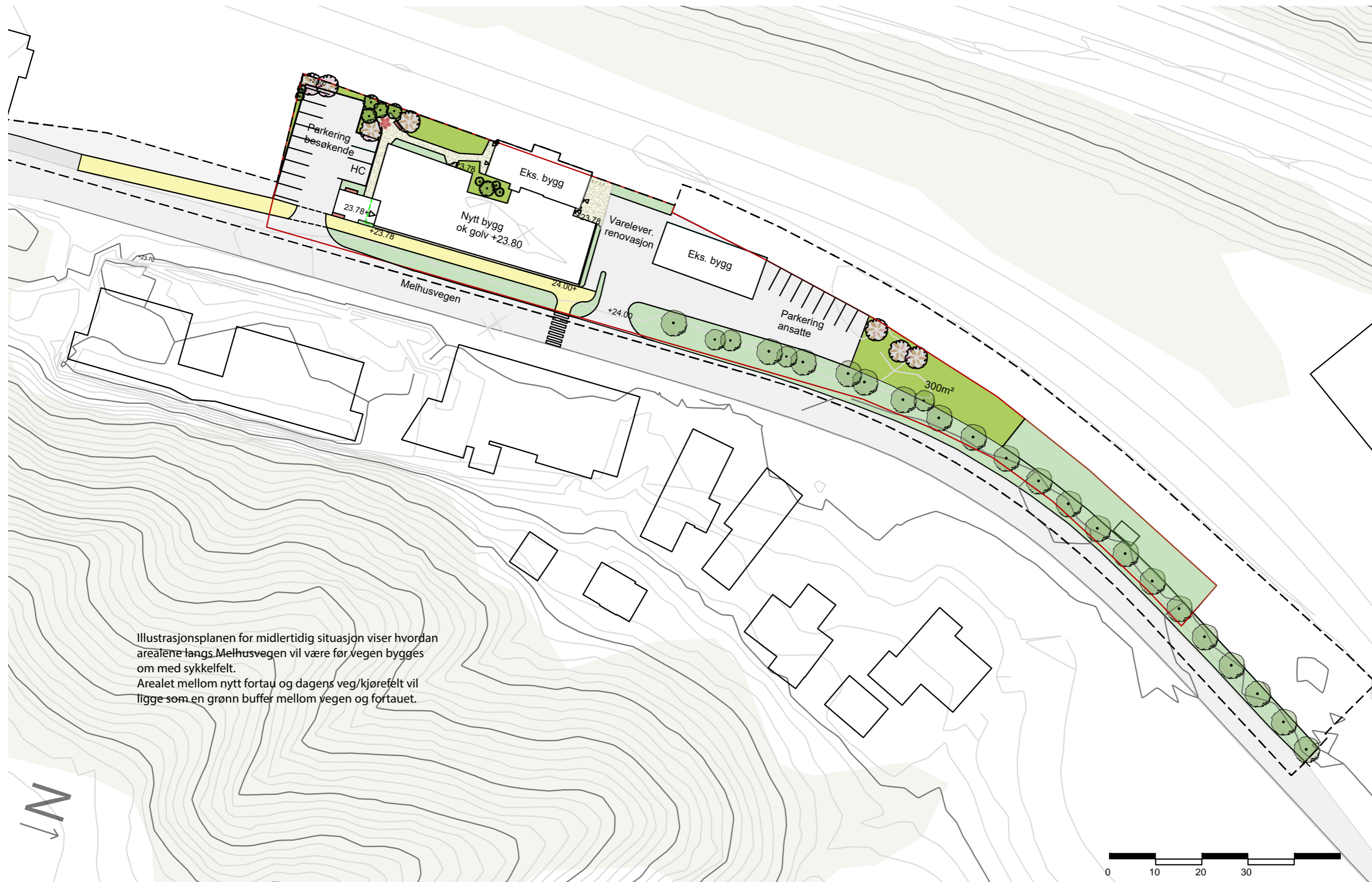
Mobilitet



Bilatomst i sør beholdes inn til besøkparkering ved hovedinngang på ny bebyggelse. Ny bilatomst for ansatte, varelevering og renovasjon legges nord for nytt bygg. Bane NOR sin atkomst i nord endres ikke. Dagens gangfelt flyttes og fortauet forlenges langs nytt bygg fram til dette og avsluttes der. Herfra og nordover er det fortau på østsiden

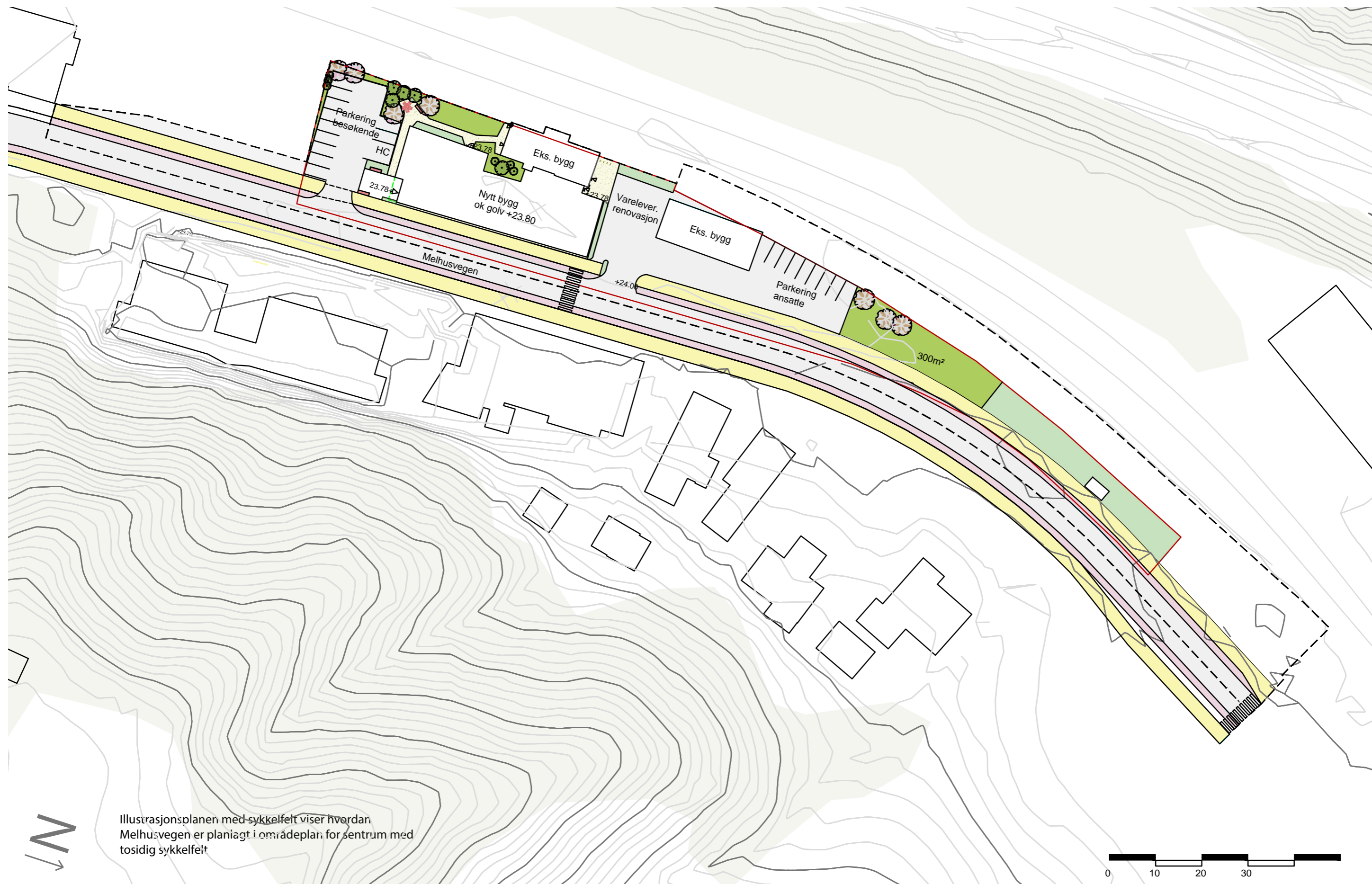
-  Fortau
-  Sykkelfelt

ILLUSTRASJONSPLAN FOR MIDLERTIDIG SITUASJON



Illustrasjonsplanen for midlertidig situasjon viser hvordan arealene langs Melhusvegen vil være før vegen bygges om med sykkelfelt. Arealet mellom nytt fortau og dagens veg/kjørefelt vil ligge som en grønn buffer mellom vegen og fortauet.

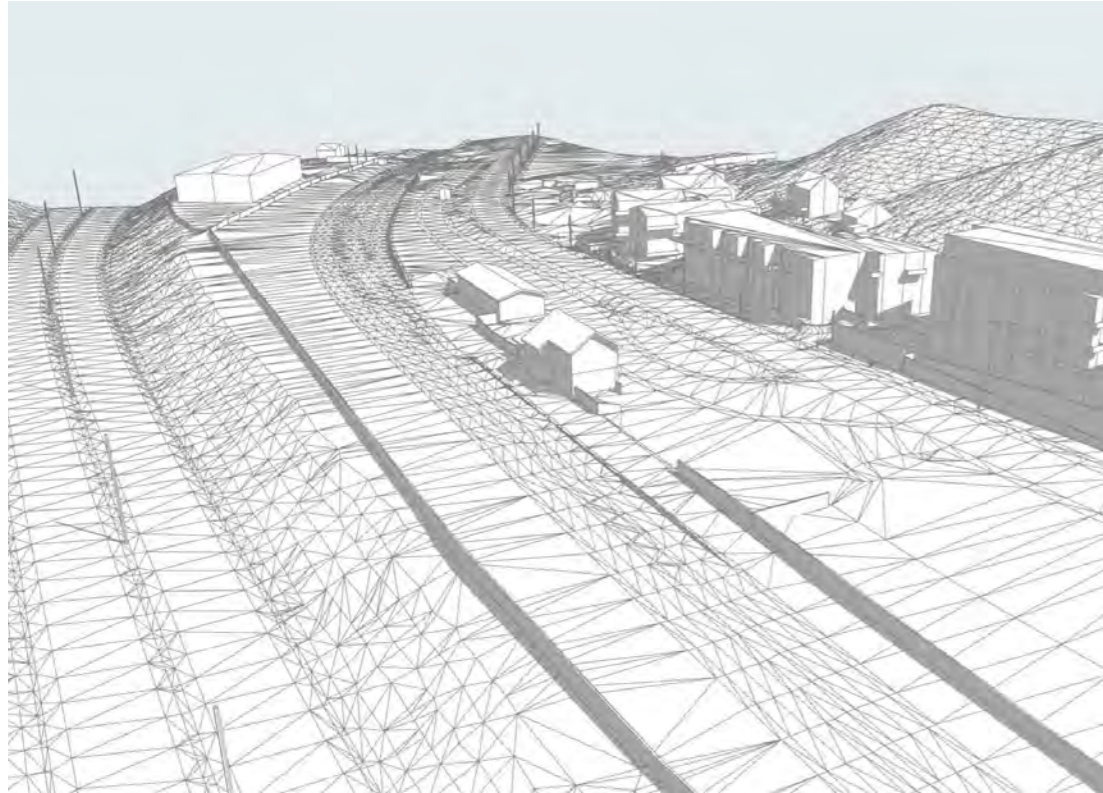
ILLUSTRASJONSPLAN MED SYKKELFELT



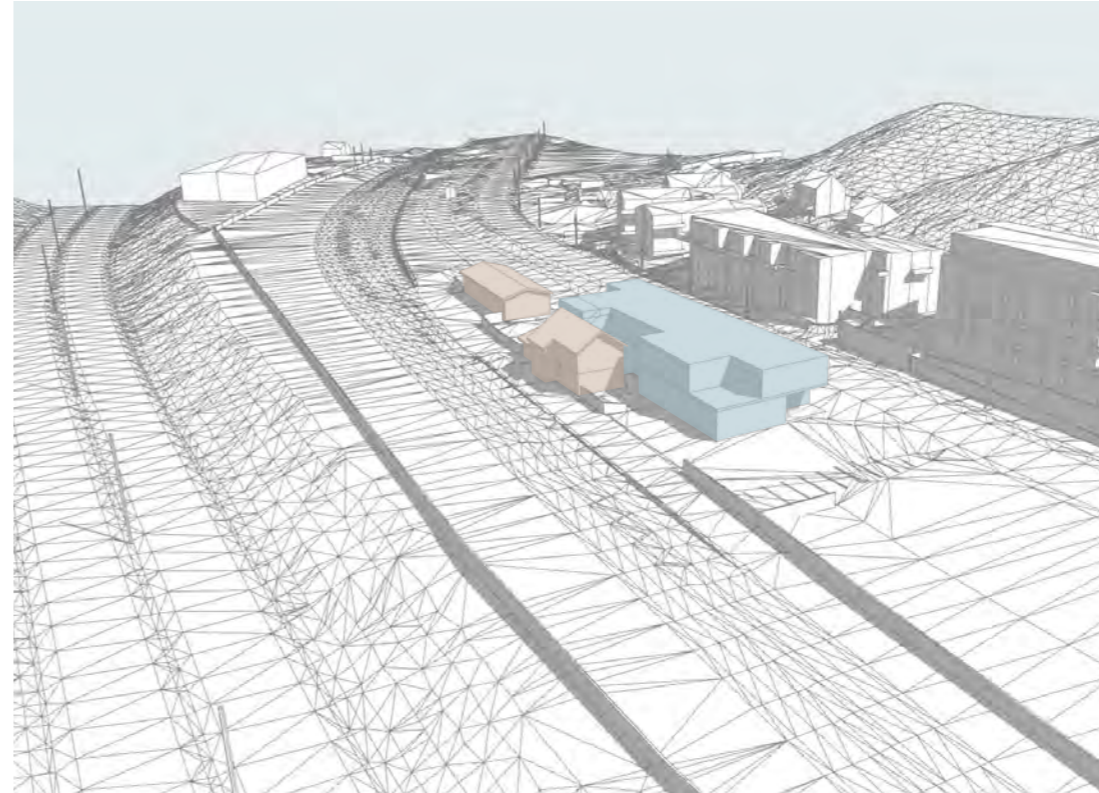
Illustrasjonsplanen med sykkel felt viser hvordan Melhusvegen er planlagt i områdeplan for sentrum med tosidig sykkel felt

PRINSIPDIAGRAM - REGULERT OG ILLUSTRERT BEBYGGELSE I PLANFORSLAGET

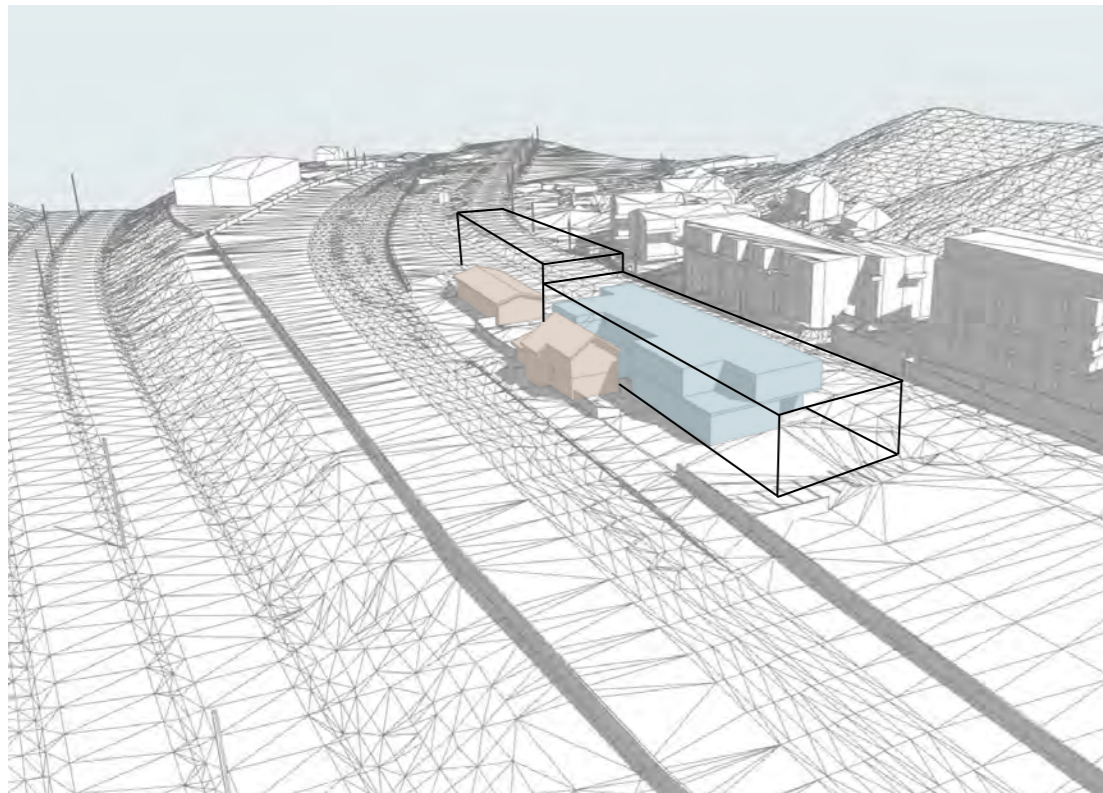
Dagens situasjon:






Illustrert bygg - planlagt bebyggelse:

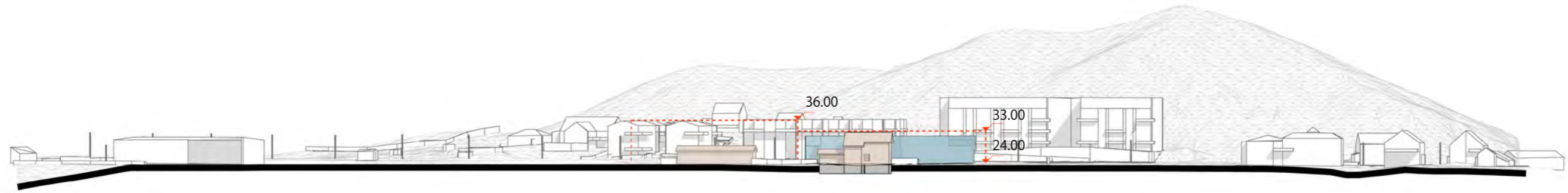


Illustrert bygg med regulert fotavtrykk og høyder

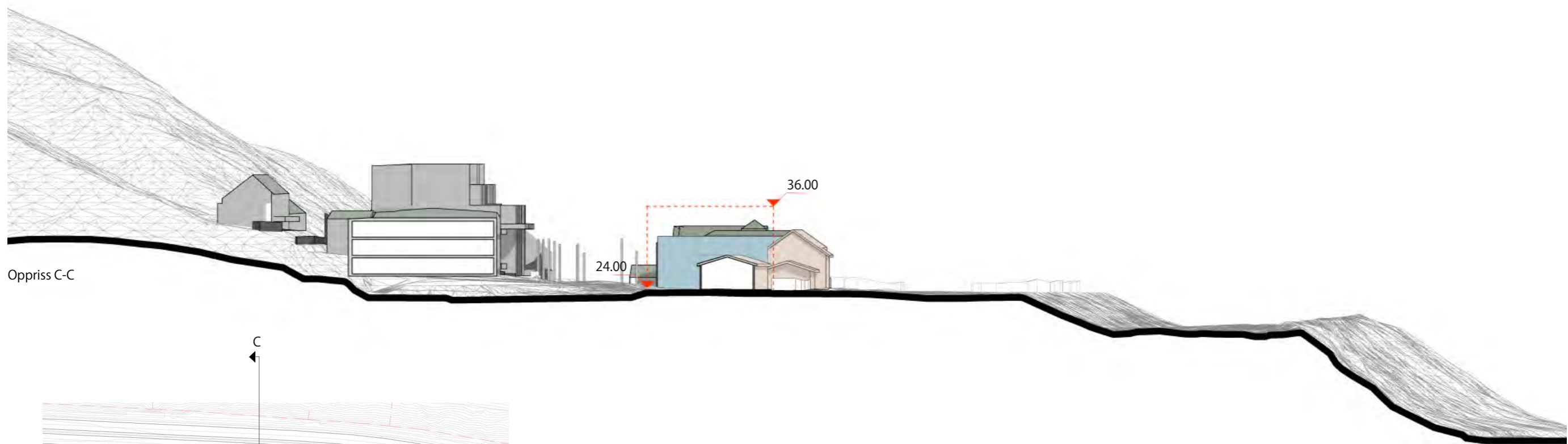


-  Eksisterende stasjonsbygg
-  Planlagt bebyggelse
-  Tillatt regulering

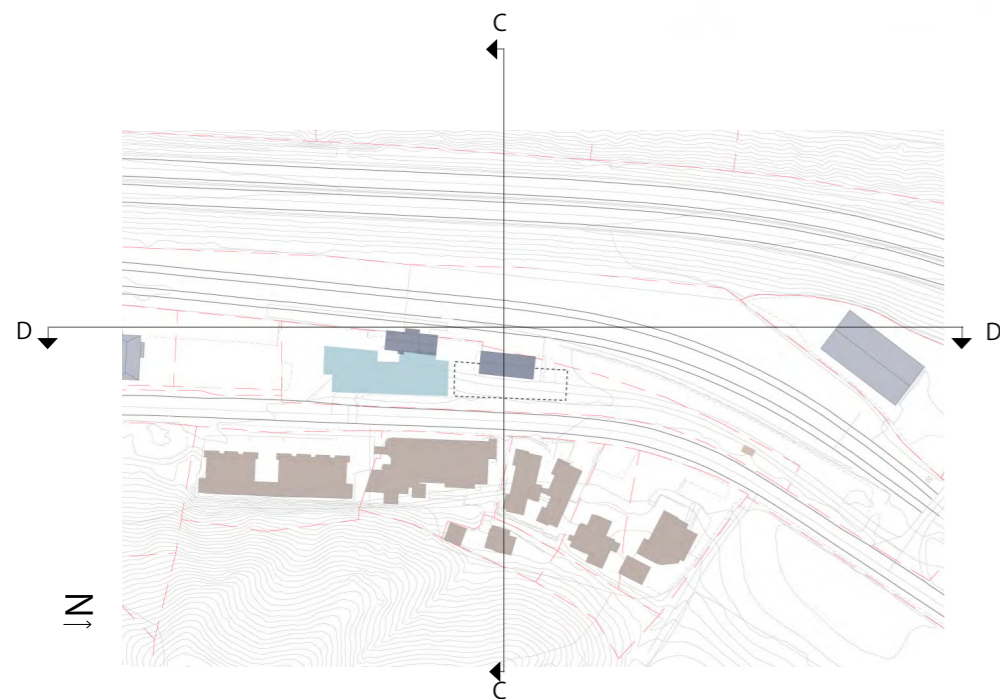
OPPRISS - REGULERT OG ILLUSTRERT BEBYGGELSE I PLANFORSLAGET



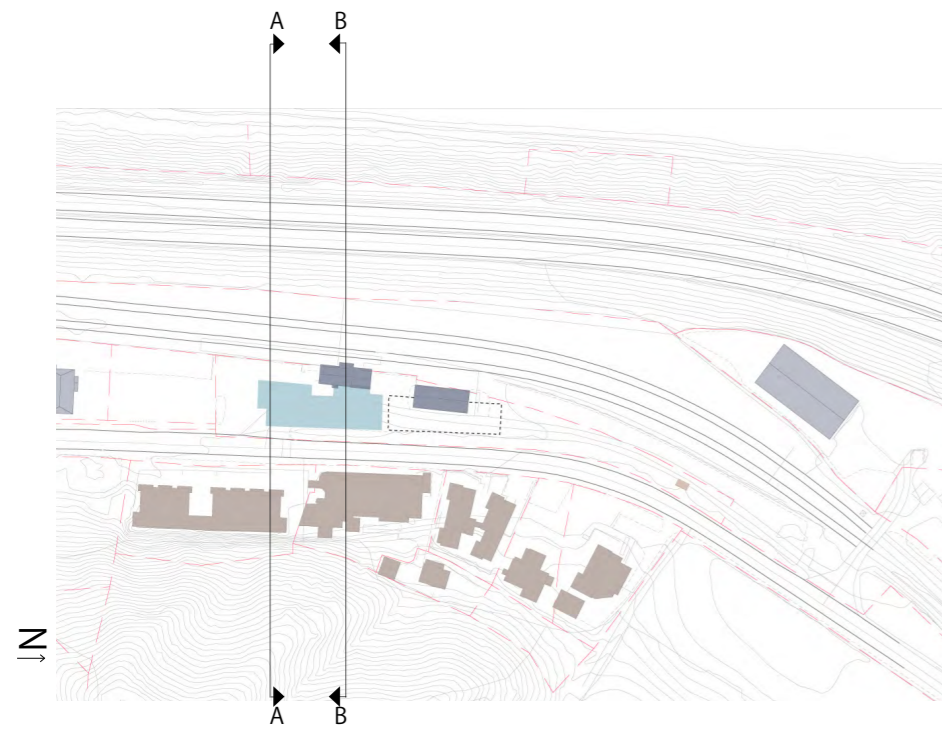
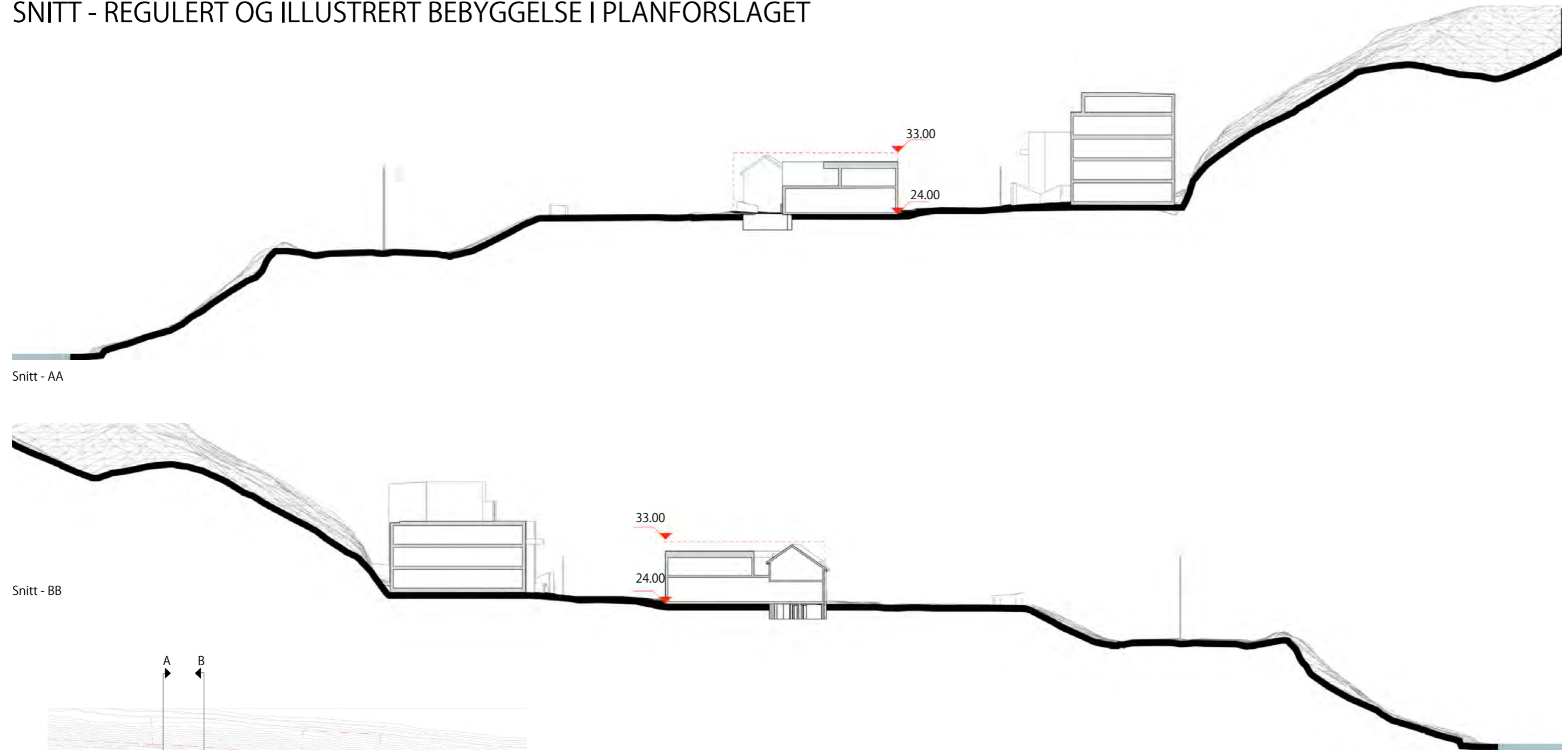
Oppliss D-D



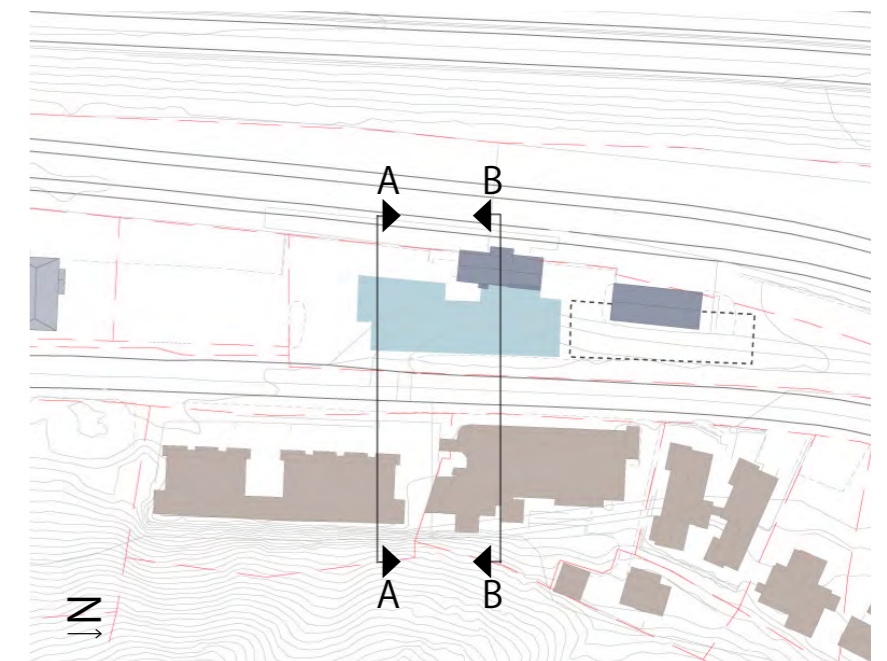
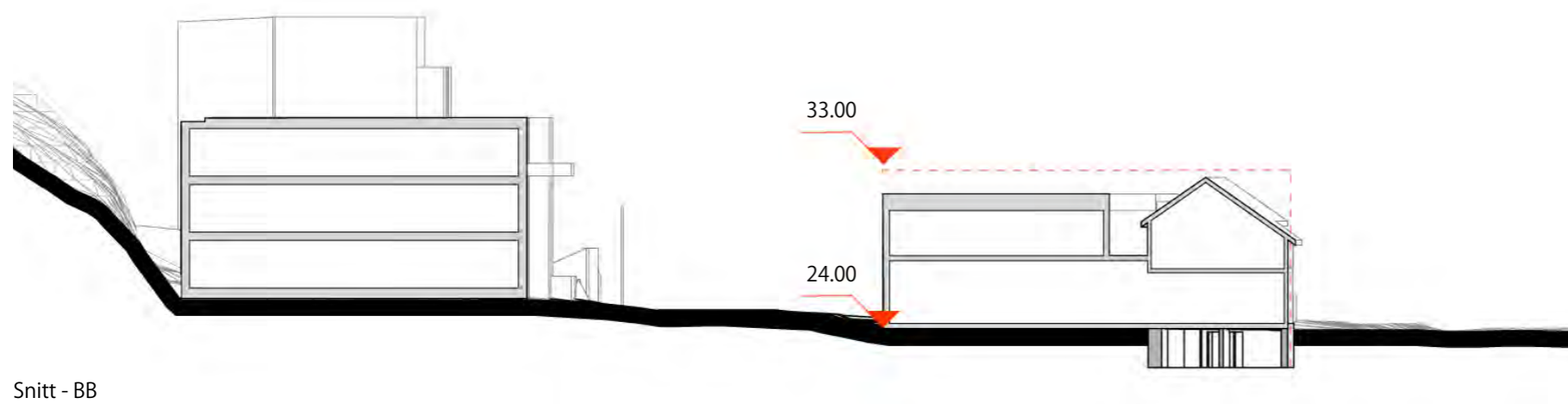
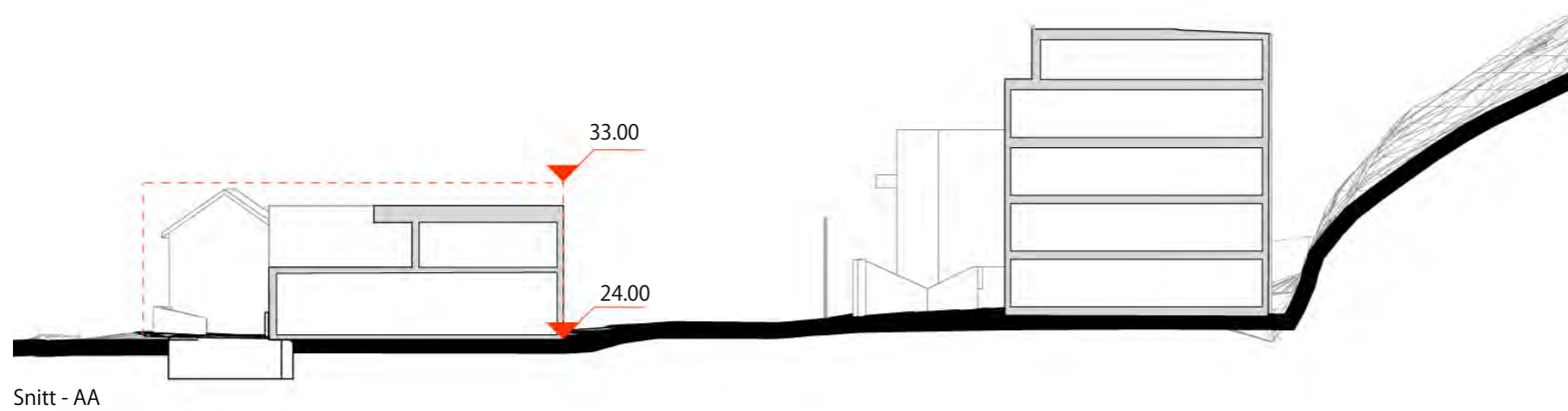
Oppliss C-C



SNITT - REGULERT OG ILLUSTRERT BEBYGGELSE I PLANFORSLAGET



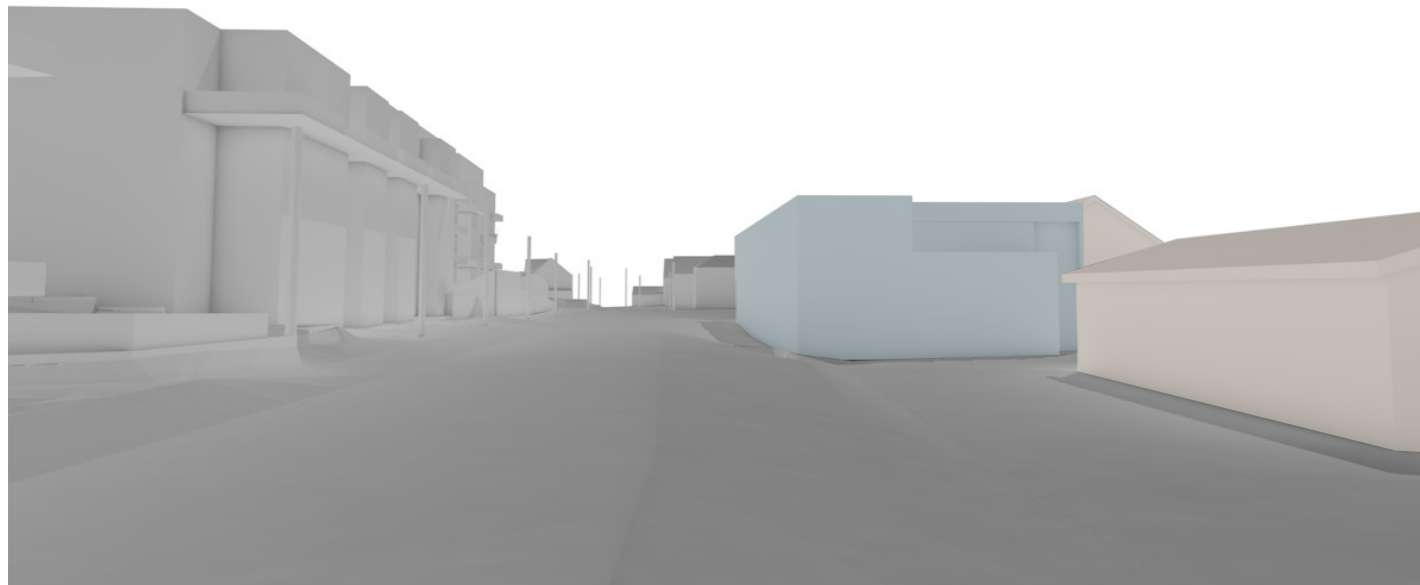
SNITT - REGULERT OG ILLUSTRERT BEBYGGELSE I PLANFORSLAGET



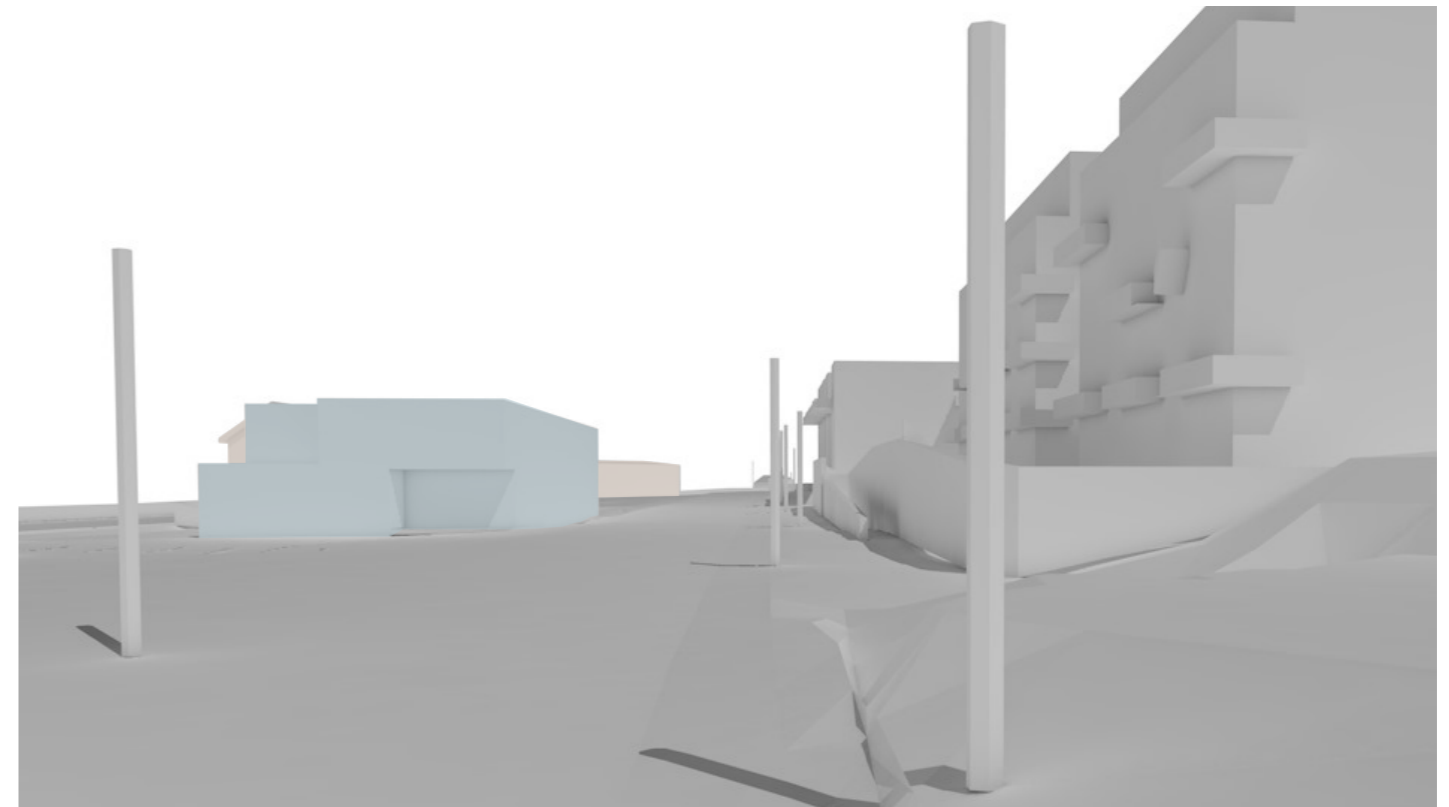
GATETVERSNITT MIDLERTIDIG SITUASJON + GATETVERRSNITT MED SYKKELFELT



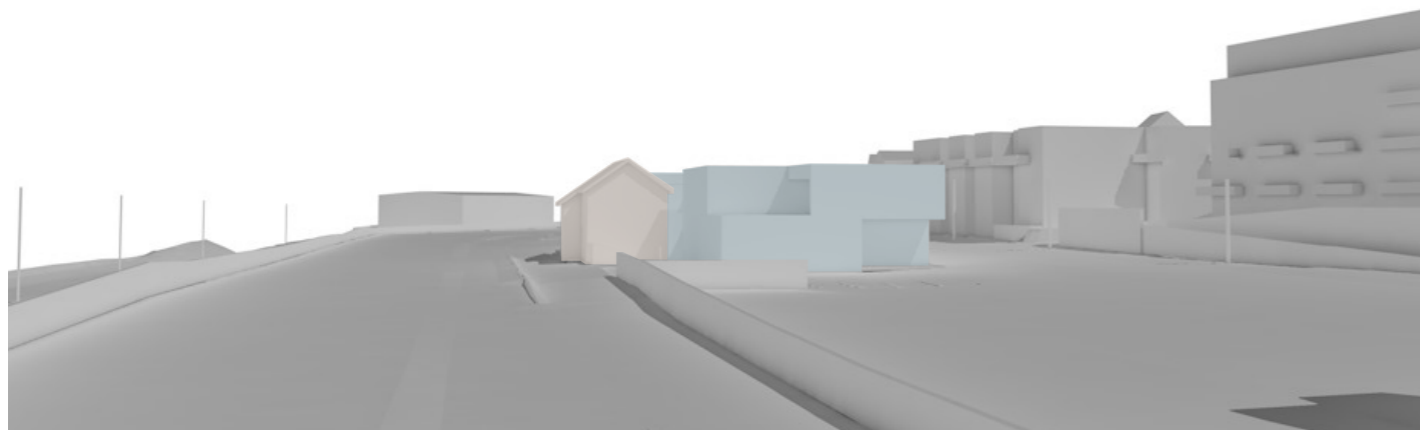
MODELLBILDER AV PLANLAGT BEBYGGELSE



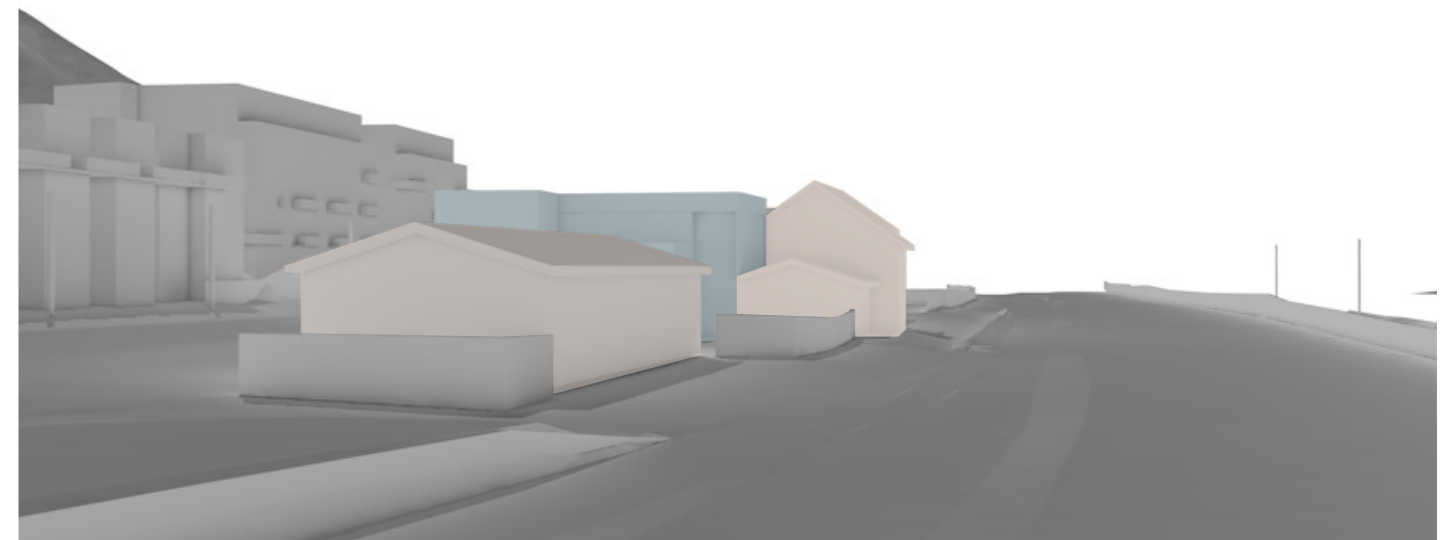
Sett fra Melhusvegen mot sør



Sett fra Melhusvegen mot nord

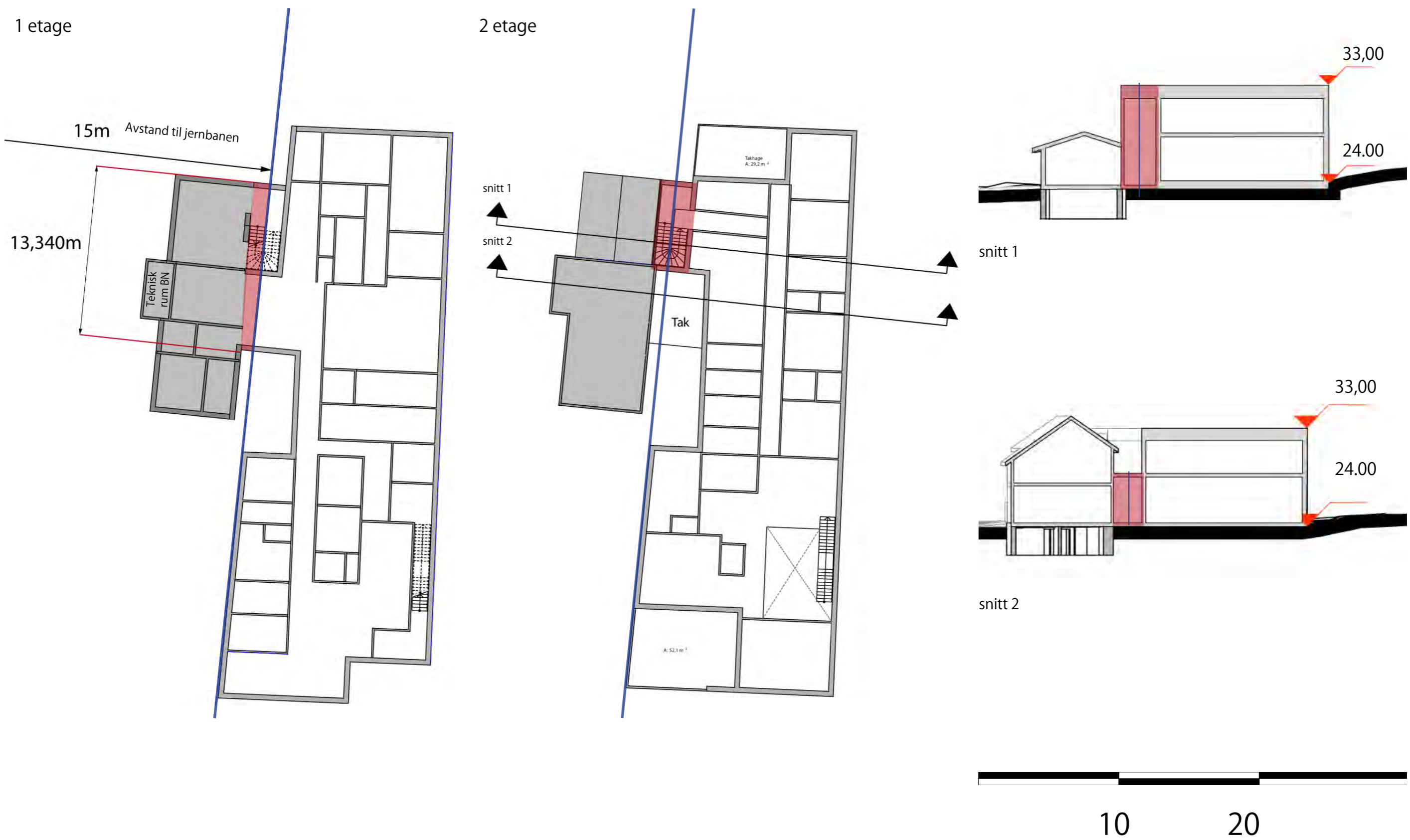


Sett fra jernbanen mot nord



Sett fra jernbanen mot sør

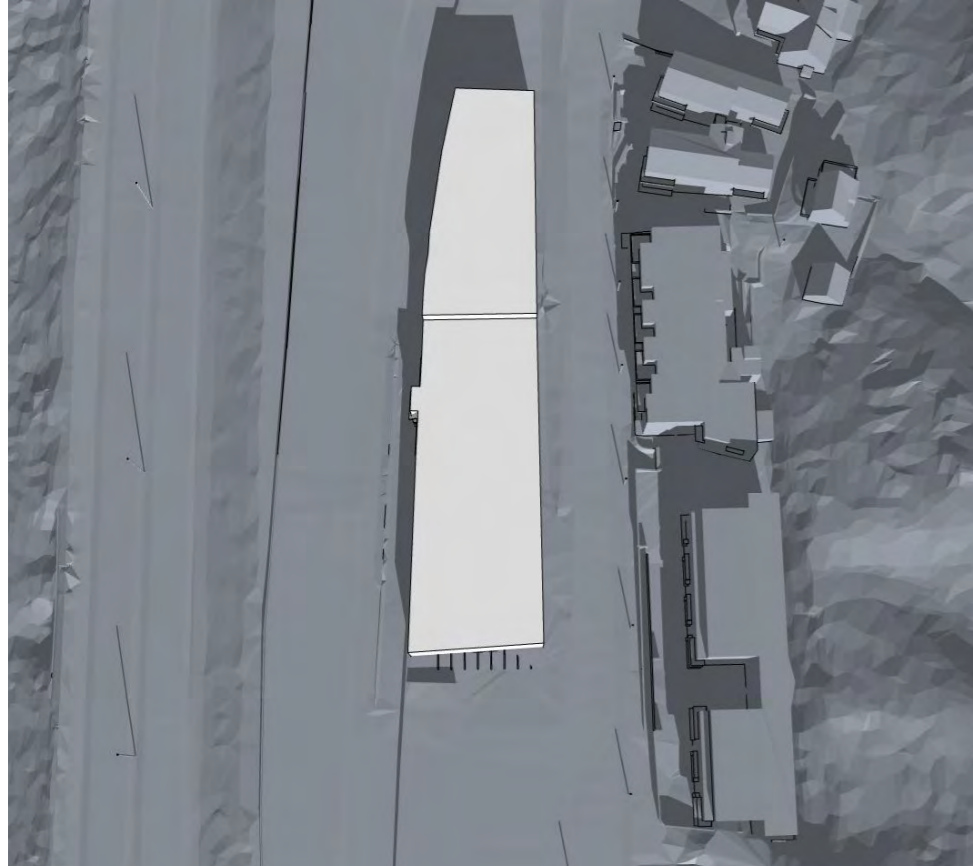
PLANLAGT SAMMENKOBLING MELLOM EKSISTERENDE OG NY BEBYGGELSE



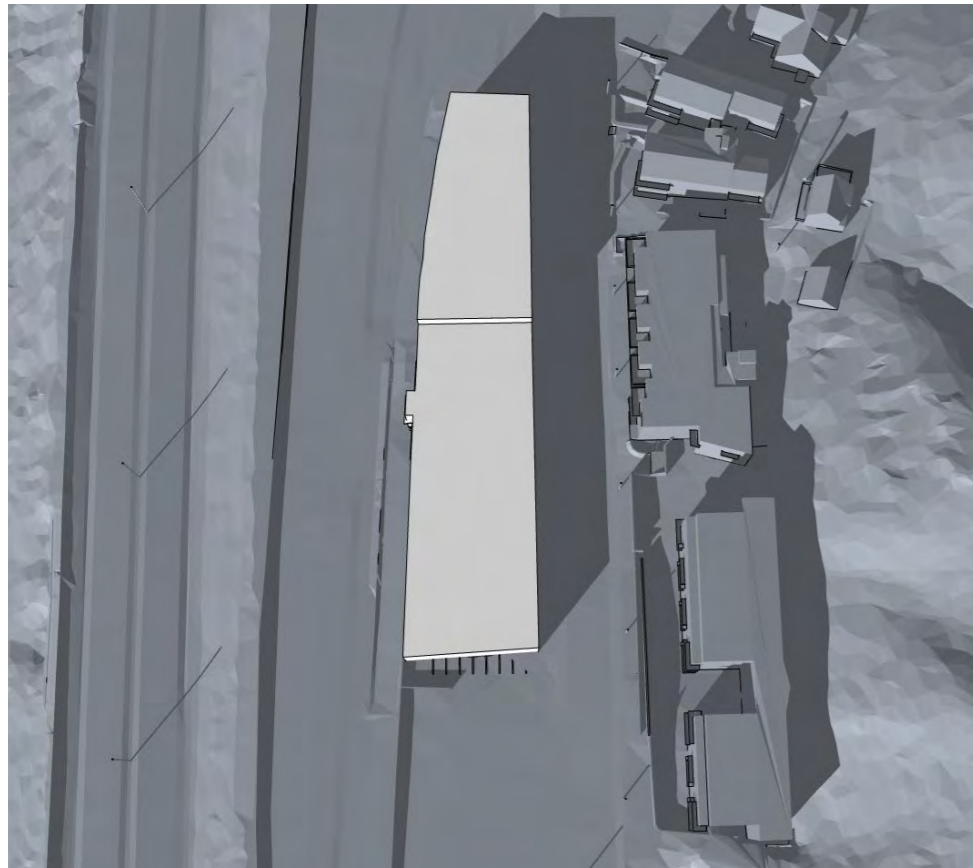
SOL- OG SKYGGEDIAGRAM MARS OG JUNI

Mars den 21

KI: 12:00

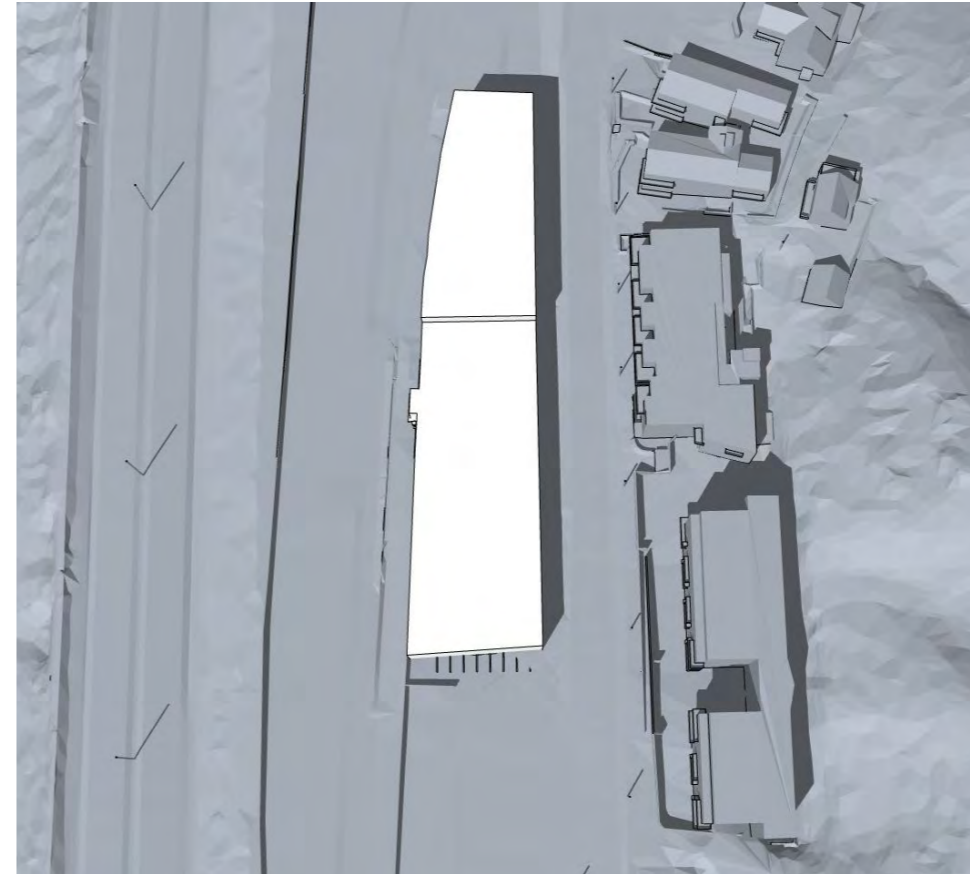


KI: 15:00

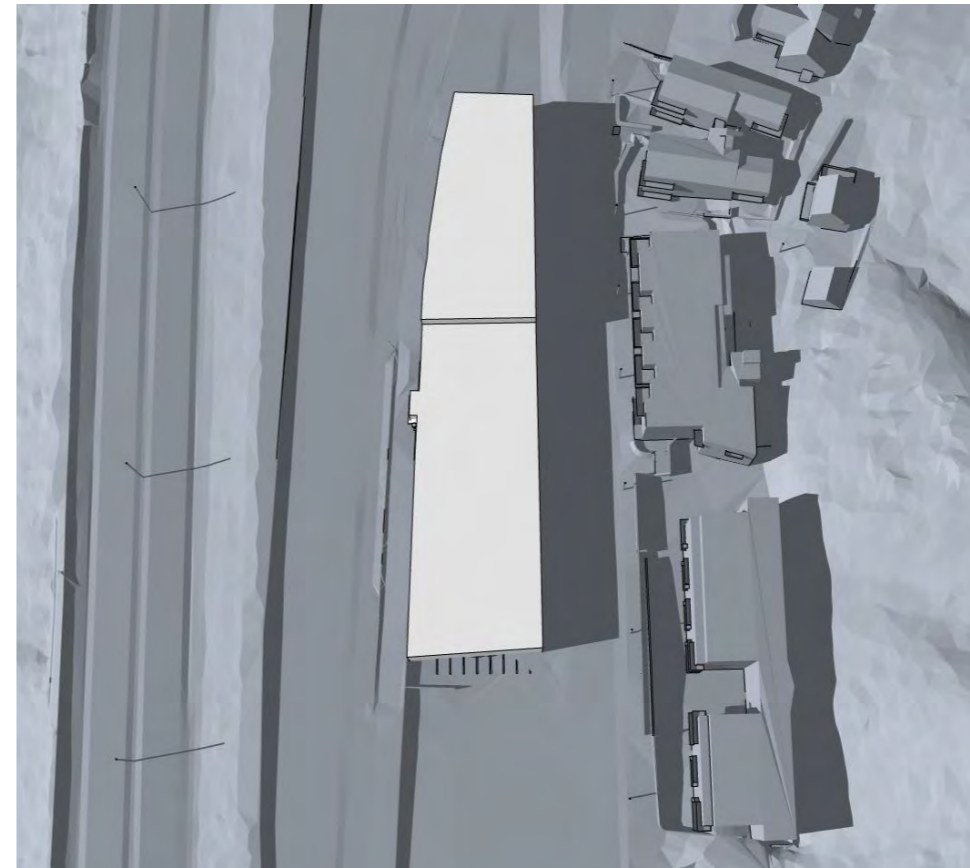


Juni den 23

KI: 15:00



KI: 18:00



PLANKART MED FORMÅLSGRENSER FRA OMRÅDEPLAN

