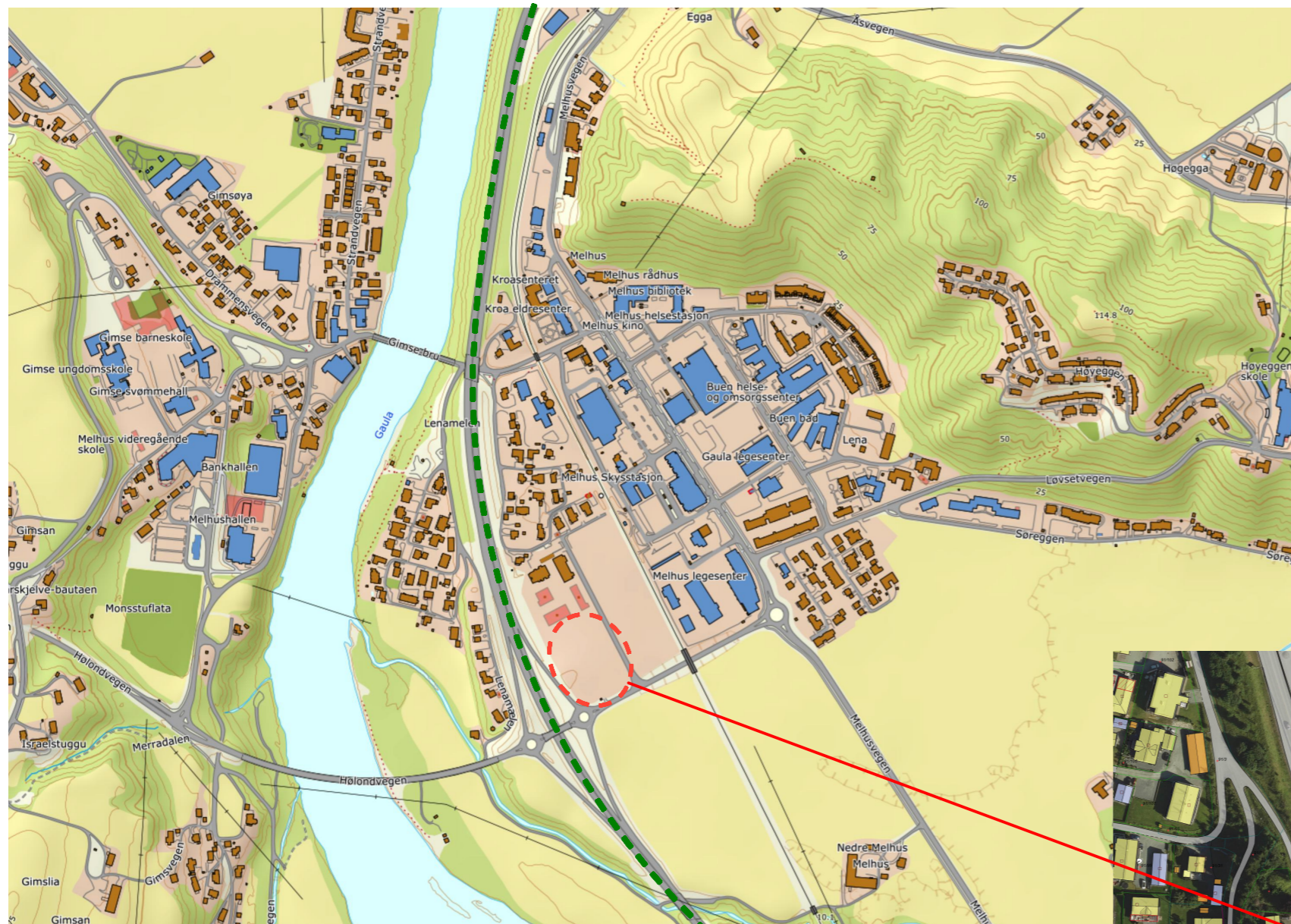




"MELHUSPORTEN"

OPPSTART REGULERING, TOMT 91/112 MELHUS

Melhus



Tomtestørrelse: 9 998m²

Sørvendt og sentralt
God eksponering
muligheter for utsikt både mot sør, vest og nord

Rammebetingelser:

Fordeler:

- sentralt beliggende mot E6
- god eksponering/ synlighet
- enkel adkomst
- solfylt og muligheter for utsikt
- lite høydeforskjell / relativt flat tomt

Anslag inntill:

- Antall boenheter anbefalt ca 54stk (7-8 boliger pr da)
- 1500m2 Dagligvare (Næring 1)
- 1400m2 Handel (Næring 2)
- 900m2 Energistasjon

- Parkering på plan 1 og P-kjeller. Innkjøring fra Melhusstunet

Utfordringer:

- Støy fra E6 -Støyskjerm må inn. Støyutredning må lages.
- Luftkvalitet: Må gjøres målinger?
- Regulering: Felt BNT må detaljreguleres.

Kommuneplan

Krav i sentrumsplanen:

- Min. 80% utnyttelse
- Max 5 etasjer inkl høy 1. etg (min. 3m)
- Bolig, dagligvare og næringsvirksomhet

-Uteareal norm: 20m2 uteareal+10m2 lekeplass
= 30m2 krav pr. enhet.

(+10m2 nærlekeplass som innløses ved betaling til fond)
47 boenheter x30m2 = 1410m2

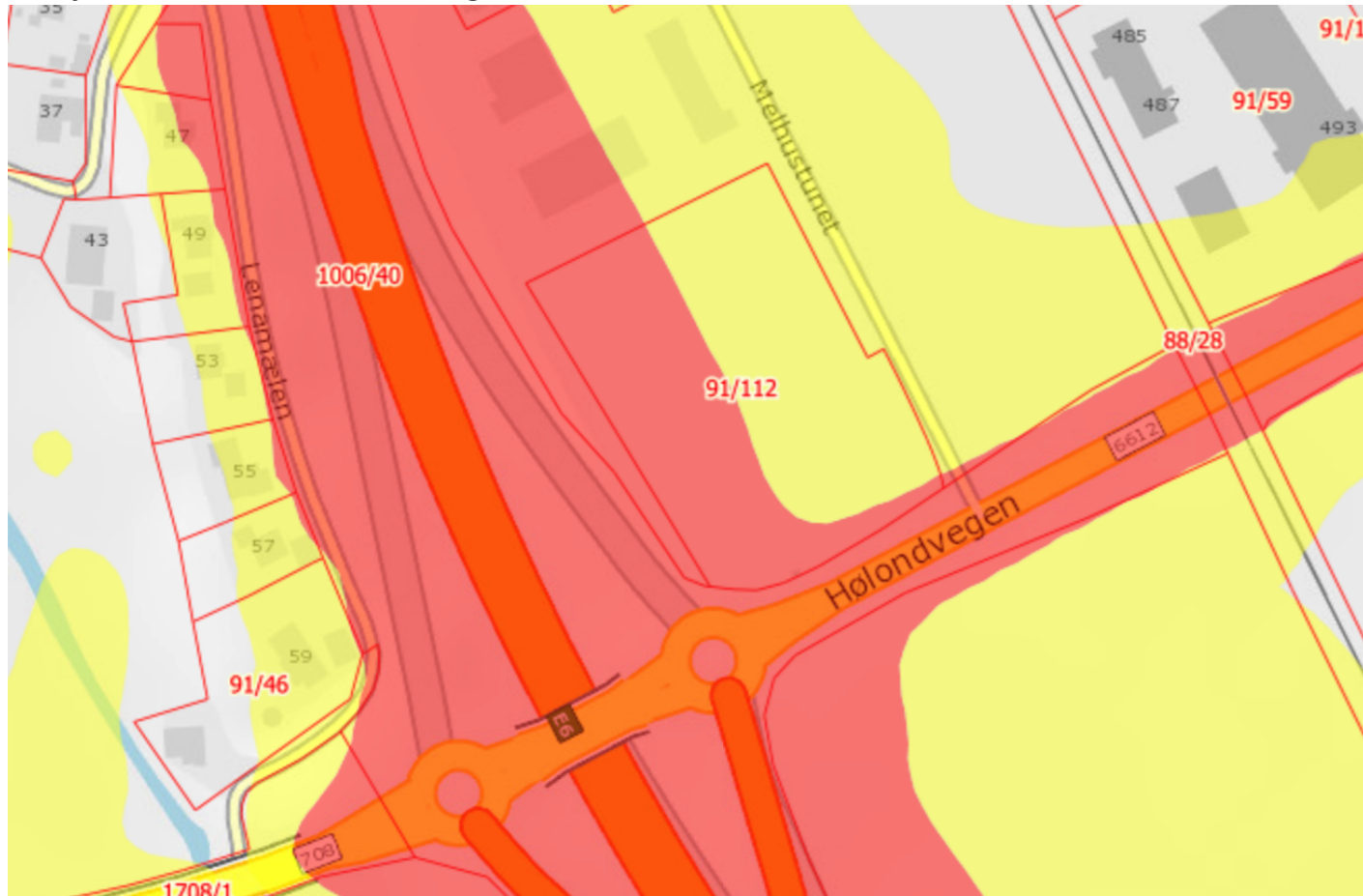
-Parkering norm:

Bolig: 0,9 - 1 pr enhet
+0,2 gjesteparkering pr enhet. (47 BE = 47+9pl)

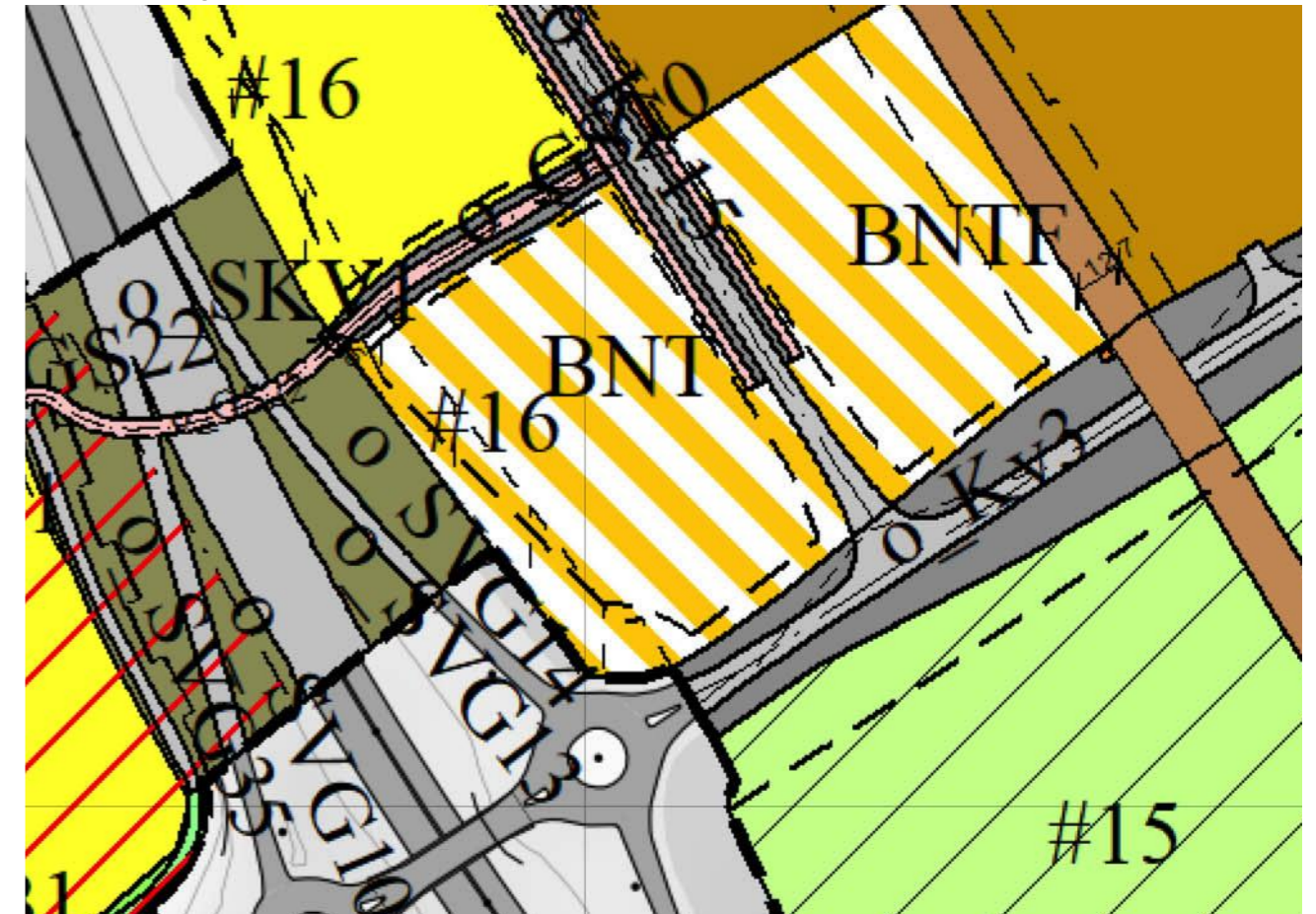
Handel / service: 1,2 pr 100m2 (3930m2 = 48pl)

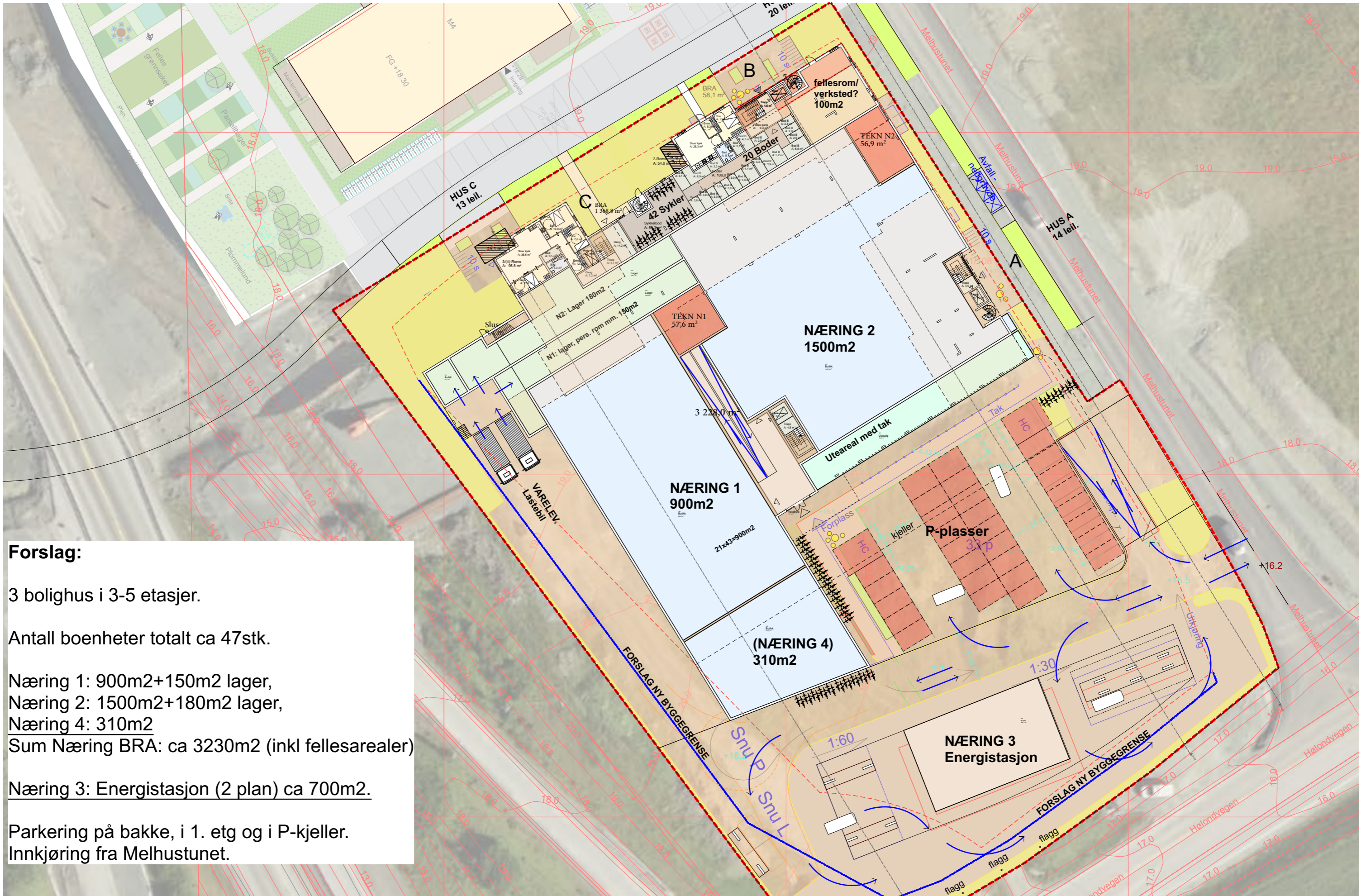
Sykkel: 2 pr enhet bolig + 2 pr 100m2 BRA næring.

Støysoner, fra Statens Vegvesen



Sentrumsplan





Forslag:

3 bolighus i 3-5 etasjer.

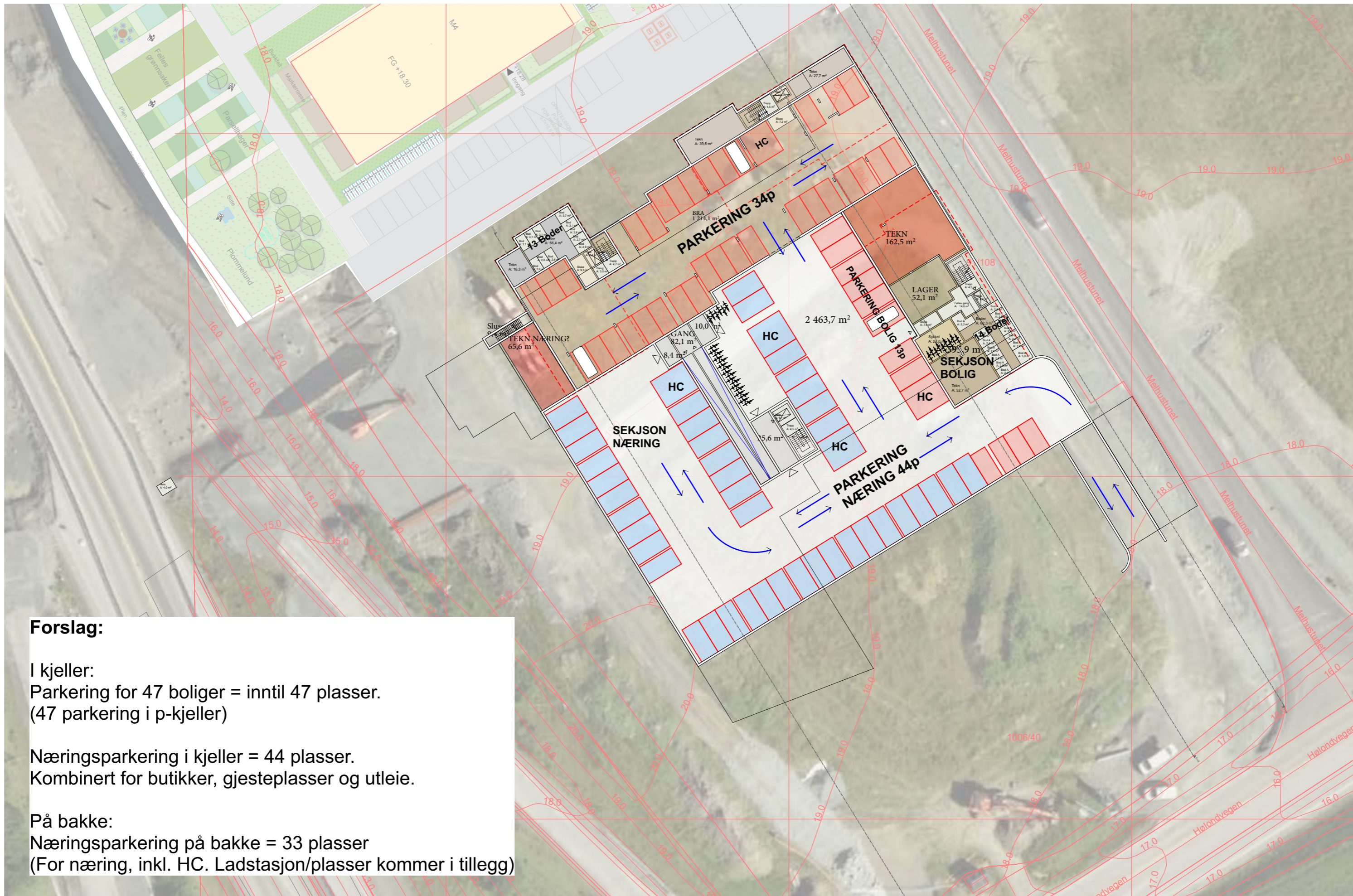
Antall boenheter totalt ca 47stk.

Næring 1: 900m²+150m² lager,
 Næring 2: 1500m²+180m² lager,
 Næring 4: 310m²

Sum Næring BRA: ca 3230m² (inkl fellesarealer)

Næring 3: Energistasjon (2 plan) ca 700m².

Parkering på bakke, i 1. etg og i P-kjeller.
 Innkjøring fra Melhusstunet.



Forslag:

I kjeller:
 Parkering for 47 boliger = inntil 47 plasser.
 (47 parkering i p-kjeller)

Næringsparkering i kjeller = 44 plasser.
 Kombinert for butikker, gjesteplasser og utleie.

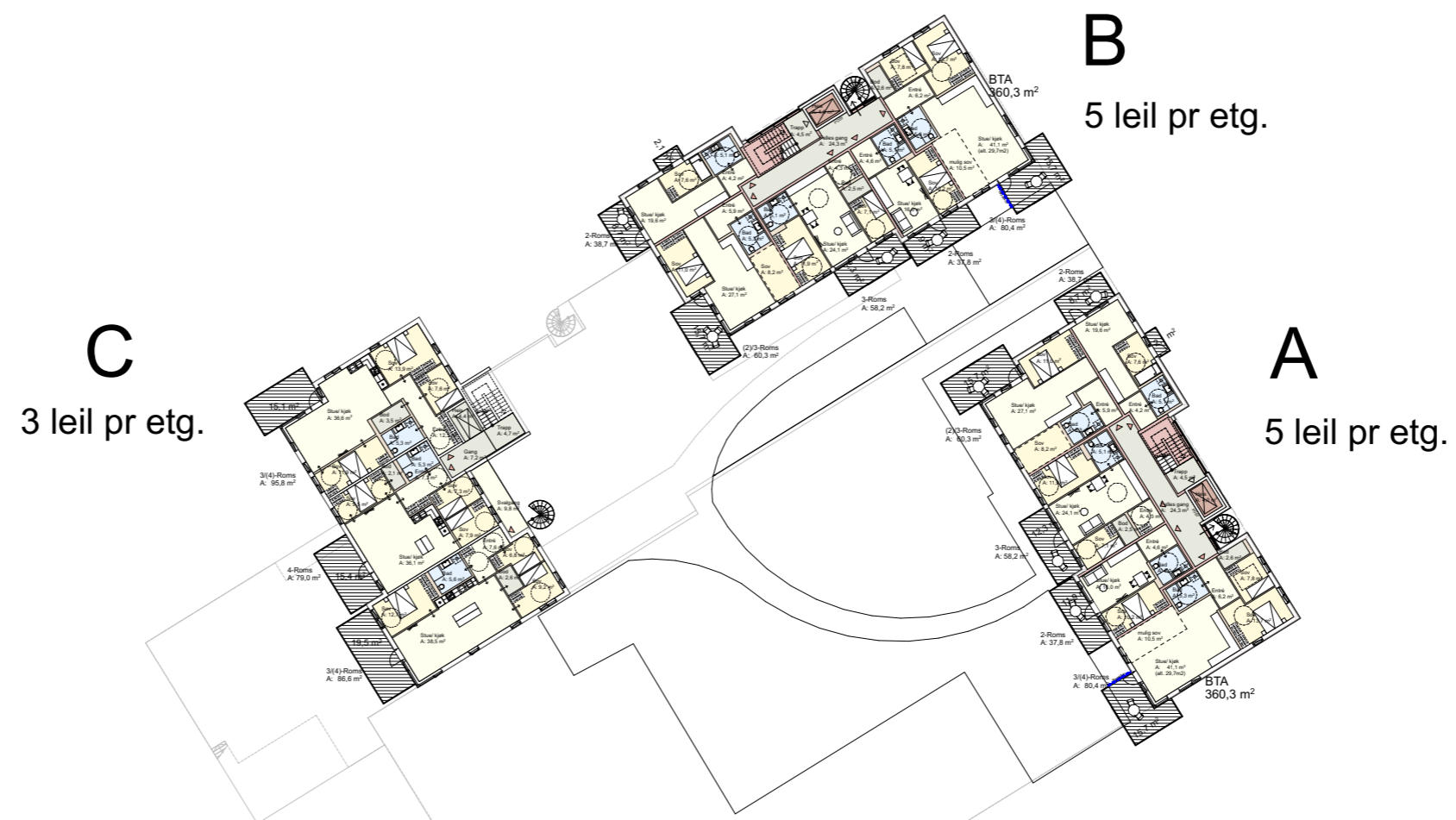
På bakke:
 Næringsparkering på bakke = 33 plasser
 (For næring, inkl. HC. Ladstasjon/plasser kommer i tillegg)



Forslag:

3 bolighus i 3-5 etasjer. Adkomst fra nord.
Hus A starter på plan 2.

Uteareal på taket over parkering.



Forslag:

3 bolighus i 3-5 etasjer. Adkomst fra nord.
Hus A starter på plan 2.

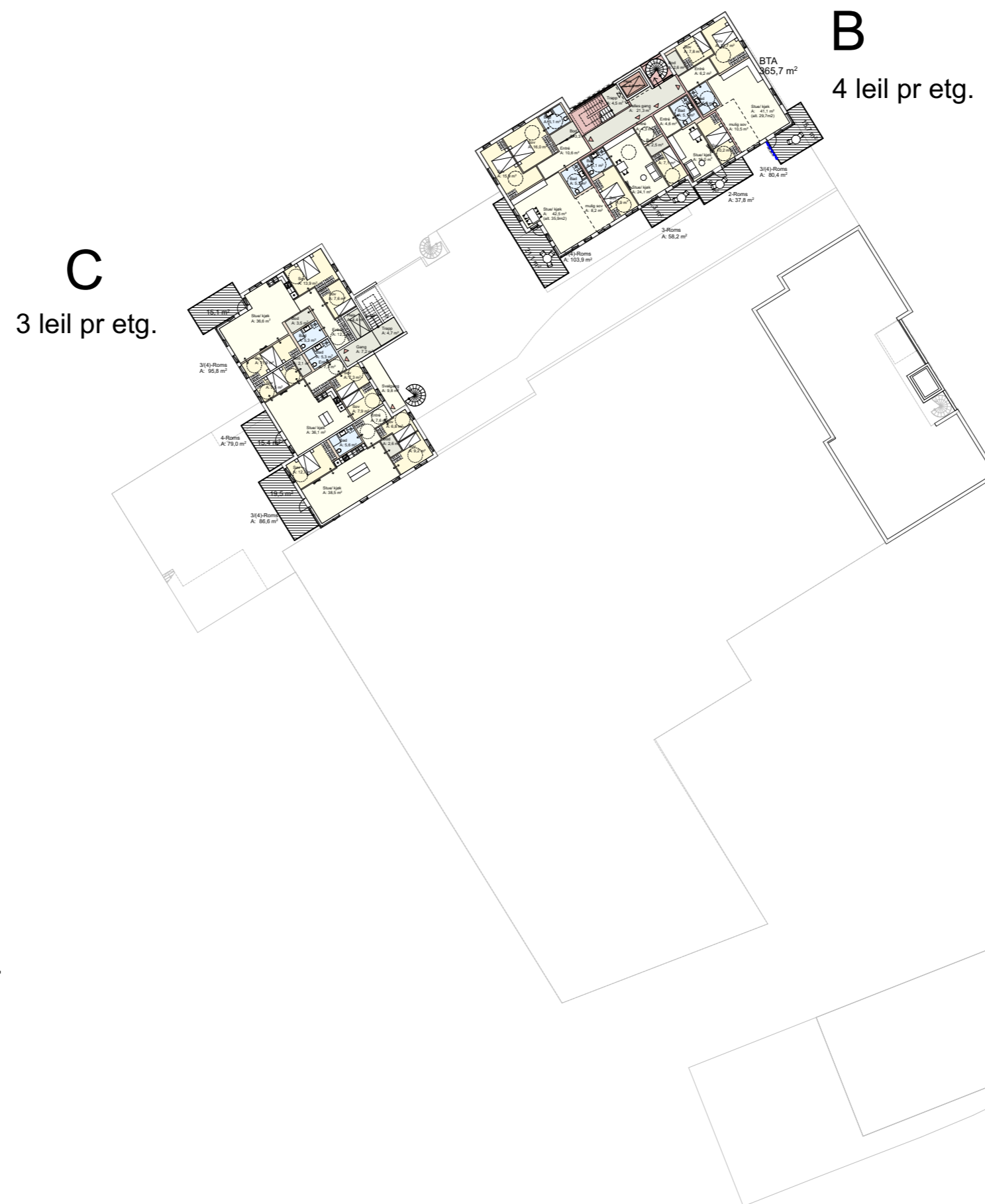
Uteareal på taket over parkering.



Forslag:

3 bolighus i 3-5 etasjer. Adkomst fra nord.
Hus A starter på plan 2.

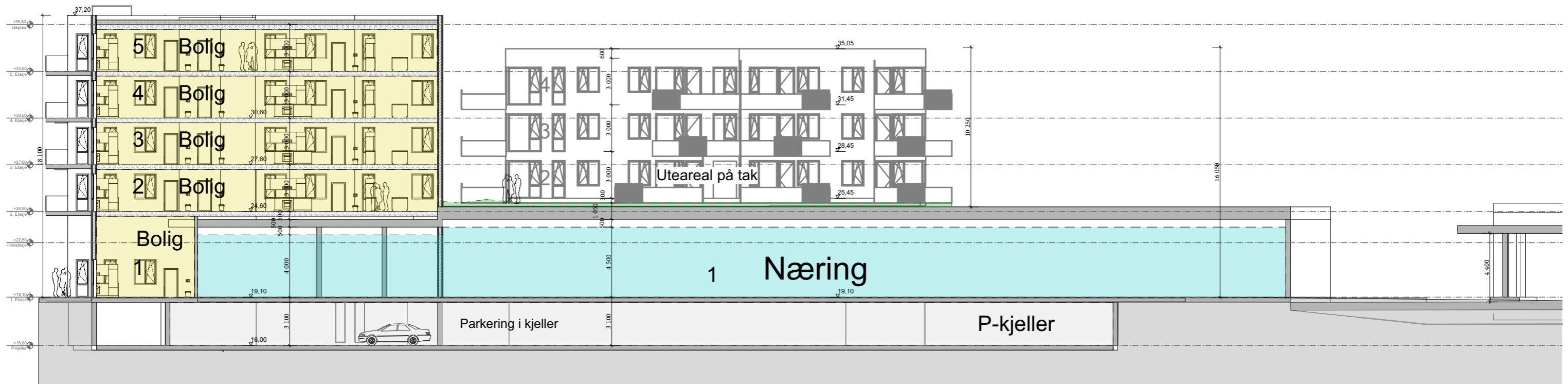
Uteareal på taket over parkering.



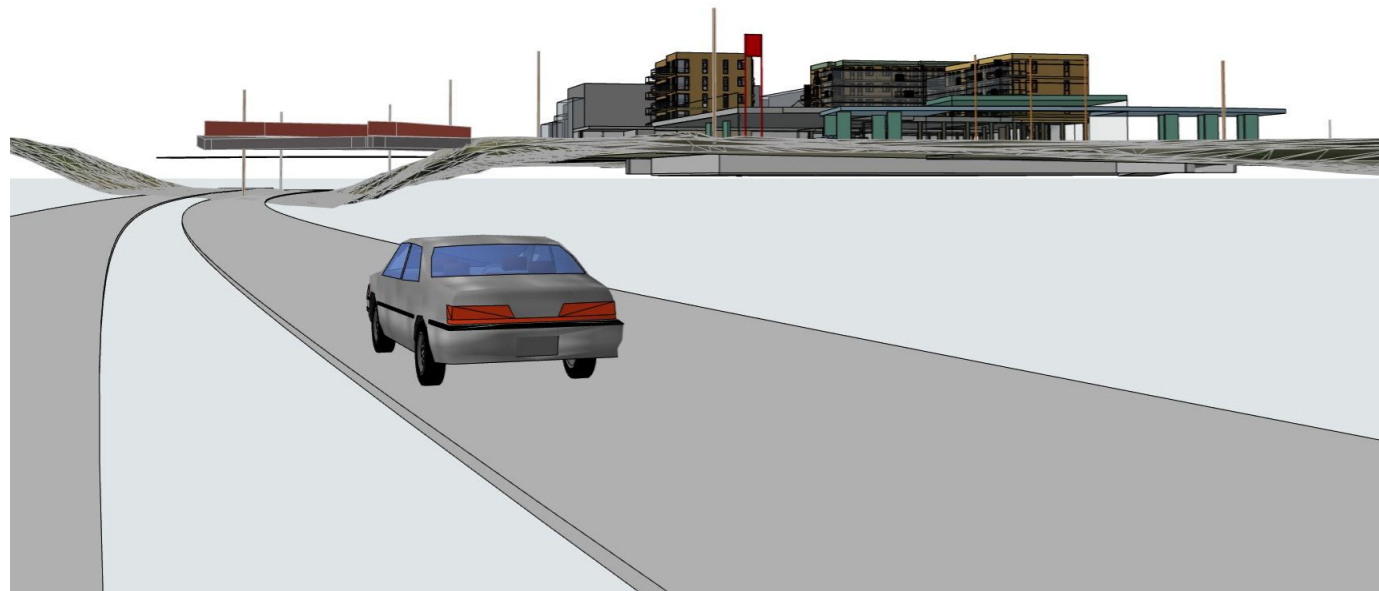
Forslag:

3 bolighus i 3-5 etasjer. Adkomst fra nord.
Hus A starter på plan 2.

Uteareal på taket over parkering.



Langsnitt mot øst, 1:250



Fra E6



Fra rundkjøring



Mot sørvest



Fugleperspektiv





21.3 kl 12 plan



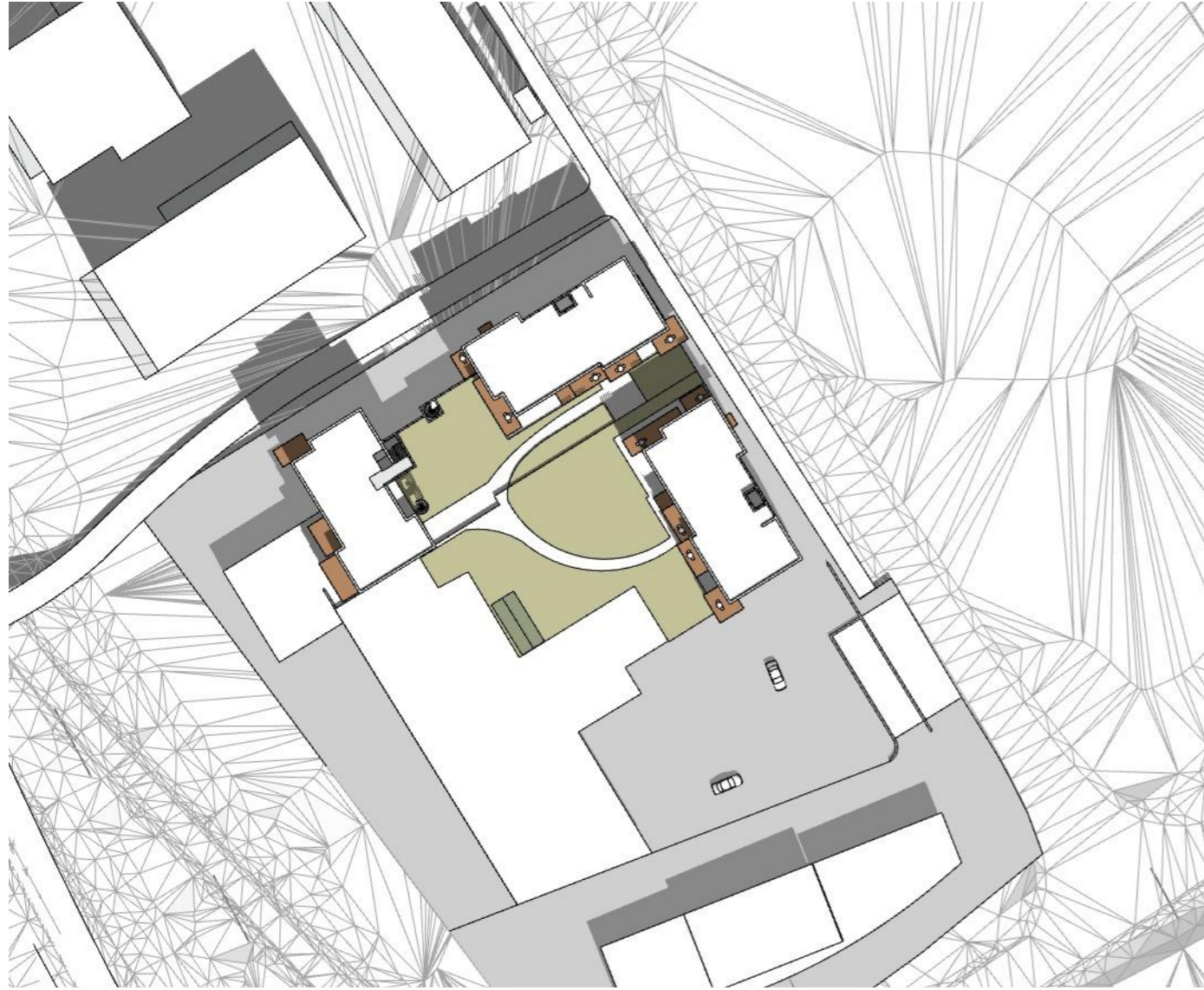
21.3 kl 12 akso



21. 3 kl 15 plan



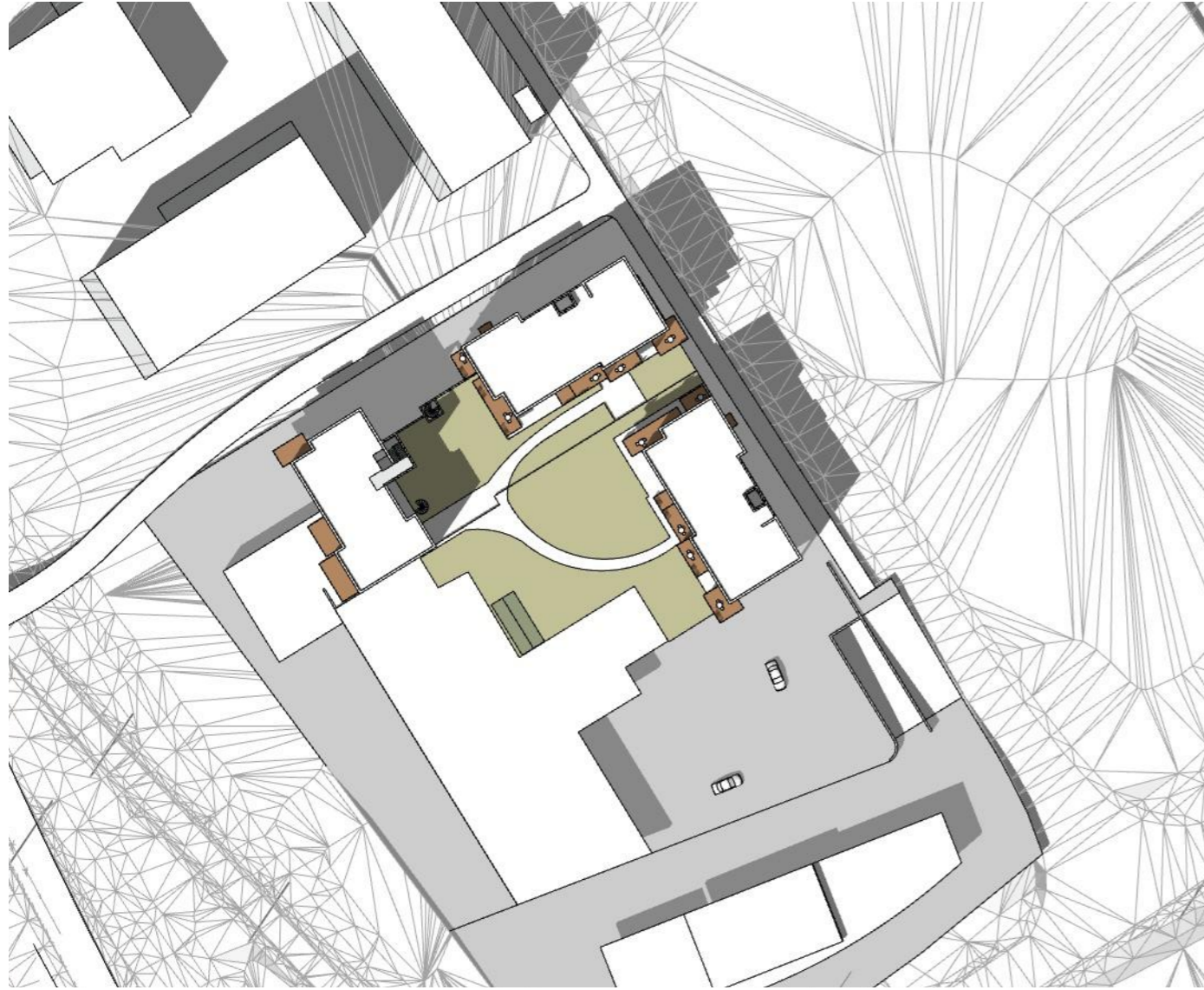
21.3 kl 15 akso



23.6 kl 12 plan



23.6 kl 12 akso



23.6 kl 15 plan



23.6 kl 15 akso



23.6 kl 18 plan



23.6 kl 18 akso